

**aktiv.**



Bekkedroga 14, 1920 SØRUMSAND

**Lækker 3-roms fra 20224 med heis  
til leilighetsplan og balkong med  
morgensol. Åpen stue og  
kjøkkenløsning.**



Eiendomsmegler MNEF

## Øyvind Hoftvedt-Sægrov

**Mobil** 414 15 504

**E-post** oyvind.saegrov@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.

64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

## Espen Skjeremo Slorafoss

**Mobil** 926 37 136

**E-post** ess@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling

### Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park

1920 Sørumsand

# Lekker 3-roms fra 20224 med heis til leilighetsplan og balkong med morgensol.

Velkommen til Bekkedroga 14, en moderne og nybygget 3-roms leilighet i populære Verkstedhagen!

Leiligheten har god planløsning, åpen stue- og kjøkkenløsning, to romslige soverom, moderne HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer og et flott bad med kvalitetsfliser i 60x60 størrelse og opplegg for vaskemaskin. Vannbåren gulvvarme (unntatt soverom) og hvitpigmentert parkett gir en lun og eksklusiv følelse. Fra stuen har du utgang til en solrik balkong på ca. 6 kvm. Sameiet tilbyr gjesteleilighet som kan leies.

Kort vei til tog, butikker, skole, barnehager og flotte turområder. En perfekt leilighet for deg som ønsker høy komfort og sentral beliggenhet!

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 36 050,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 986 050,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 708,-  
**Selger:** Verkstedhagen AS

**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 241, bnr. 621  
Gnr. 241, bnr. 621  
**Snr.** 61  
**Oppdragsnr.:** 1106250210

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 53.5/53.5 kvm  
**Tomtstr.:** 6997.4 kvm

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	50
Budsjett .....	53
Vedtekter .....	59
Konstituert årsmøte 2024 .....	75
Trivselsregler .....	77
Midlertidig brukstillatelse .....	79
Informasjon fra forretningsfører .....	82
Budskjema .....	91

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 53.5 kvm

BRA totalt: 53.5 kvm

TBA: 0 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 53.5 kvm Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

0 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er hentet fra utbyggers salgsoppgave

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

6997.4 kvm

### Tomtebeskrivelse

Uteområdet består av lekeplass, utearealer mellom og rundt bebyggelsen. Plener etableres og tilsås. Terreng opparbeides og beplantes. Det lages sitte- og lekeplasser, belysning, felles grillplass mv. Ferdigstilling av utomhusarealene vil kunne skje etter innflytting og skal hensynta en samlet utbygging. Atkomst til utomhusanlegg skal også fungere som adgang for brannbil. Det finnes felles sykkelparkering utendørs i tillegg til i parkeringsanlegget. Renovasjon senket ned i bakken og lett tilgjengelig. Det tilrettelegges for bilvask, dekkskifte mv. på utendørs parkeringsplass.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde i Sørumsand i Lillestrøm kommune. I Sørumsand er det skoler for alle alderstrinn, god offentlig kommunikasjon med både buss og tog, samt gode servicetilbud og flere fasiliteter. Her finner du både

bibliotek, to treningssentere, spaanlegg, restauranter og trivelige kafeer.

I området ligger populære Texasdalen, et yndet sted for terrengsykling, aking og lek. Om vinteren legges det is på på banen ved barneskolen, og her møtes familier på kveldstid for skøytelek og moro. Det er ellers kort vei til lekeplass, flere fotballbaner, og idrettshaller.

Sørumsand IF har aktivitetstilbud innen allidrett, fotball, håndball, svømming og ski. Ved idrettshallen er det skateanlegg og anlegg for sandvolleyball. For den friluftssinteresserte er det flotte turområder i nærheten, med flere vann og oppkjørte skiløyper vinterstid.

Kuskerudnebben er et utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren, med temperert vann, kiosk, garderober og dusjanlegg. På andre siden av Glomma ligger Bingsfossen. Her er det fine sandstrender, svaberg og gode fiskemuligheter.

#### Service tilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 Sennerudtoppen, en nyere butikk med godt utvalg. I sentrum ligger også Kiwi, Rema 1000, Extra og Bunnpris. Fokus butikkssenter har et godt og variert utvalg, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. Lillestrøm og Strømmen ligger godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Fra leiligheten tar det bare 10 min å gå til Sørumsand stasjon, hvor toget bruker ca. 15 min til Lillestrøm og 30 min til Oslo. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 10 min til Rånåsfoss, 18 min til Lillestrøm, 24 min til Jessheim og 32 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det gangavstand til Sørumsand barneskole, Bingsfoss ungdomsskole og Sørumsand videregående skole. For de minste finnes det et godt utvalg av både kommunale og private barnehager, hvor Sørumsand og Sennerud FUS er de nærmeste.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av leilighetsbygg, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Innhold**

Gulv

Gulv i leilighet leveres med hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett lakkert i matt utførelse.

Gulv i bade-/våtrom leveres med keramiske fliser.

### Vegger

Gips- og betongvegger sparkles og males i oppholdsrom og leveres standard farge. På badetrom leveres fliser. Listverk Gulv-, dør- og vinduslister leveres i hvit utførelse med synlig innfestning. Listefri overgang mellom tak og vegg.

### Entré

Velkommen inn i ditt nye hjem. I entreen er det 3-stavs parkett på gulv, malte veggflater, downlightsbelysning i tak og porttelefon for å låse inn besøkende. Det er fin plass til garderobeløsning.

### Stue og kjøkken

I et allrom finner man både stue og kjøkken. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord. Med åpen løsning mellom stue og kjøkken får man en sosial sone - perfekt for familien i hverdag og ved gjester. Fra stuen er det adkomst ut til balkong på ca. 6 kvm.

Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har et stilrent design med glatte beige fronter og laminat benkeplate. Skuffer og skap har demping. Kjøkken utstyres med underlimt vask og et-greps blandebatteri. Takhøye overskap sikrer god lagringsplass for alt av kjøkkeninventar. Med LED belysning under overskap besørger det godt arbeidslys for mesterkokken i boligen. Hvitevarene i kjøkken er fra Electrolux og inkluderer induksjonstopp, stekeovn, integrert kjøleskap med frys og helintegrert oppvaskmaskin.

### Bad

Baderommet er av fin størrelse og er av typen prefabrikkert badekabin. I himlingen er det montert innfelte downlights med dimmer. Det er fliser på 60x60 på gulv og 60x60 på vegg, begge i en delikat beige nyanse. Gulvet i dusjsonen leveres med mindre fliser. Dusjgarnityr og sammenleggbare dusjvegger. Det er avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Det leveres skuffer under vask og speilskap med lys samt strømuttak.

### Balkong

Leiligheten har balkong på ca 6 kvm med adkomst fra stuen. På balkonggulvet er det trykkimpregnert trevirke som dekke. Det er både belysning og strømuttak på balkongen. Her er det plass til utemøblement når varmere dager skal nytes.

### Bod/Garderobe

Leilighetene leveres med sportsbod etter gjeldene forskrifter.

### **Standard**

Boligene leveres etter gjeldende byggeteknisk forskrift – TEK 17 og ferdigstilles i henhold til NS 3420, normal standard.

### Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i stål og betong. Etasjeskiller utføres i betong/hulldekker. Yttervegger over terreng bygges som isolerte bindingsverk-konstruksjoner. Til utvendig fasadekledning benyttes farget og impregneret trekledning (type NORD). Treverk vil påvirkes i utseende beroende av sol, regn, detaljer i fasaden o.l. Innvendige vegger utføres i stål- og trestendere, kledd med gipsplater med foreskrevet lydisolasjon.

#### Vinduer

Malte trevinduer med utvendig aluminiumskledning for byggene A-C. Gerikter med synlig dykkert. Luftutskifting er basert på bruk av ventilasjonsanlegg, men alle soverom har også åpningsbare vinduer eller dør til balkong/terrasse.

#### Dører

Dør til balkong/terrasse leveres som tredør med glass og utvendig aluminiumskledning for byggene A-C. Hovedinngangsdør leveres som kompaktdør med laminert overflate. Innvendig dører leveres som lett kompaktdør med slett overflate.

#### Felles adkomstarealer, trapp/heis

Leilighetene har adkomst via heis og trapp med forbindelse til utomhusanlegg og parkeringsetasje. Adkomstarealene har rullestoltilgjengelighet. Flislagt inngangsparti. Øvrige etasjer gulvbelegg. I trapp legges flis. Innvendige vegger og tak sparkles og males. Postkassesystem monteres i tilknytning til inngangsparti, iht Postens instruksjoner.

#### Takhøyde

Netto takhøyde oppholdsrom i leilighetene vil være ca. 2,55 m med unntak av områder med nedforede himlinger og innkassinger til ventilasjon og sprinkler. I entré/gang og på bade-/våtrom vil det være lavere takhøyde. Det kan også forekomme lavere himling i andre rom, for eksempel i soverom med et stort omfang av for eksempel ventilasjonsføringer.

#### Himling

Malt betonghimling med synlige V-fuger. I forbindelse med ventilasjonskanaler og sprinkelanlegg vil det være lokal nedføring. Synlig del av ståldrager mot vegg i enkelte rom malt i takfarge. Plater eller gips i entre. Nedsenket systemhimling i felles korridor/trapperom.

#### Sanitærutstyr

Sanitæranlegget utføres i henhold til offentlig reglement og bestemmelser. Det leveres vegghengt klosett. Bevegelige dusjvegger. Blandebatterier i forkrommet utførsel.

#### Elektriske installasjoner

El-anlegget bygges i henhold til gjeldende forskrifter NEK 400:2018 og NEK 399-1.

Sikringsskap leveres med automatsikringer og jordfeilbryter. Strømmåler står i fellesareal. Stikkontakter og brytere er i hvit utførelse. Elektriske anlegg leveres som skjult anlegg med mindre det ligger mot lydvegg/brannvegg og betongvegg. I boligene og sportsbodene leveres belysning iht. normal standard. Det leveres innfelte LED spotter i éntre. I sportsbod og på terrasser leveres lavenergi belysning. Det monteres porttelefon med svarapparat og fjernåpning av dør fra leiligheten. Brannvarslingsanlegg leveres med detektorer og alarmklokke i leiligheter og fellesrom. Leilighetene sprinkles iht. NS-EN16925. Leilighetene leveres med husbrannslange eller brannslukningsapparat. Det gjøres oppmerksom på at det ikke leveres egen stikkontakt i sportsboder.

#### Ventilasjon og avtrekk fra kjøkken

Hver leilighet leveres med eget balansert ventilasjonsaggregat med tilførsel av filtrert og forvarmet uteluft. Ventilasjonsaggregatet plasseres i himling i tilknytning til boligens inngangsparti, på vegg i bod/garderobe eller overskap i kjøkken beroende av den enkelte leilighets utforming. Inn- og uttak av luft skjer fra byggets fasade og føres innkasset frem til ventilasjonsaggregat. Avkast fra kjøkkenventilator føres over tak, evt yttervegg, alternativt benyttes filterløsning. Ventilasjon sørger for luftutskifting i boligen og kan styres fra eget styrepanel. Luftespalte under innvending dører for luftutskifting.

#### Avfallsløsning

Renovasjonsløsning for Verkstedhagen leveres med søppelnedkast som en del av utomhusanlegget.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Det er avsatt gjesteplasser utendørs.

Fra parkeringsanlegget har man atkomst til sykkelparkering, sportsboder, heis og trapp til leilighetene for bygg A, B og C.

#### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Protector Forsikring, polisenummer 3713361-1.1

### **Radonmåling**

Radonmåling ikke relevant. Leiligheten ligger 3 etasjer over bakkeplan.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

### Gjesteleilighet

Prosjektet leveres med en felles gjesteleilighet med egen inngang i bygg B. Gjesteleiligheten vil være forbeholdt sameierne og kan benyttes ved besøk, og som kontor mv. Nærmere om drift og betingelser nedfelles i husordensregler og/eller sameiets vedtekter.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Det er planlagt ombygging av Bekkedroga 10. Kontakt selger for mer informasjon.

For full informasjon om leveransebeskrivelse av prosjektet på utbyggers nettside:  
<https://verkstedhagen.no/dokumenter/>

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming via vannbåren gulvvarme i entré, baderom, stue og kjøkken.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 950 000

### **Omkostninger kjøper**

3 950 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

8 500 (Anleggsbidrag strøm- og fjernvarmetilknytning med ind.avlesning)

8 550 (Dokumentavgift)

5 000 (Etableringsgebyr gjesteleilighet)

7 000 (Etableringsomkostninger sameie)

7 000 (Oppstartskapital til sameiet)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

36 050 (Omkostninger totalt)

47 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 986 050 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 997 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 000 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Lillestrøm kommune har gjort om sine faktureringsrutiner fra 01.01.2025. Kommunale avgifter faktureres gjennom felleskostnadene, kostnaden vil endres i takt med at kommunene endrer sine gebyr og avgifter.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### **Informasjon om formuesverdi**

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

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

### **Informasjon om vannavgift**

Kostnad for vann og avløp betales a-konto og avregnes årlig. Kostnad vil variere ifht. forbruk.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felles byggforsikring, forretningsførsel, regnskapsførsel, styrehonorar, vaktmester, snømåking og løpende drift og vedlikehold av sameiet mm.

Lillestrøm kommune har gjort om sine faktureringsrutiner fra 01.01.2025. Kommunale avgifter faktureres gjennom felleskostnadene, kostnaden vil endres i takt med at kommunene endrer sine gebyr og avgifter.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 708

### **Andel fellesformue**

Kr 3 188

## Sameiet

### **Sameienavn**

Verkstedhagen Boligsameie

### **Organisasjonsnummer**

934119274

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Se punkt 13 i husordensregler for ytterligere retningslinjer rundt husdyrhold.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 241, bruksnummer 621, seksjonsnummer 61 i Lillestrøm kommune. Gårdsnummer 241, bruksnummer 621, seksjonsnummer 105 i Lillestrøm kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/241/621/61:

02.10.1905 - Dokumentnr: 900115 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:8

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621

Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1909 - Dokumentnr: 900123 - Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1911 - Dokumentnr: 900387 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:26  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1912 - Dokumentnr: 900151 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:27  
Bestemmelse om vannledning  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1912 - Dokumentnr: 900153 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:27  
Bestemmelse om vannledning  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1914 - Dokumentnr: 900135 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:37  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:38  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1916 - Dokumentnr: 900101 - Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1916 - Dokumentnr: 900102 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1916 - Dokumentnr: 900103 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1923 - Dokumentnr: 900146 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1933 - Dokumentnr: 900100 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1937 - Dokumentnr: 1656 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1937 - Dokumentnr: 1658 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1937 - Dokumentnr: 900804 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1941 - Dokumentnr: 1193 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1942 - Dokumentnr: 25 - Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1942 - Dokumentnr: 734 - Bestemmelse om vannledn.  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1942 - Dokumentnr: 1461 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1946 - Dokumentnr: 474 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1965 - Dokumentnr: 1487 - Erklæring/avtale  
Fjerning av bolighus på Sørums bygningsråds forlangende  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1965 - Dokumentnr: 1588 - Bestemmelse om vannledn.  
RETTIGHETSHAVER Sørumsand Verksted a.s  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1972 - Dokumentnr: 3202 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1981 - Dokumentnr: 8223 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Televerket  
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1983 - Dokumentnr: 4886 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:21  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1998 - Dokumentnr: 3657 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om vannledning. Riksveg 171

Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1999 - Dokumentnr: 1034 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Telenor  
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral  
Bestemmelse om adkomstrett  
Forkjøpsrett på vilkår  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1999 - Dokumentnr: 5193 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2000 - Dokumentnr: 2494 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:173  
og senere fradelte parseller.  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2000 - Dokumentnr: 4109 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om garasje/parkering  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2001 - Dokumentnr: 4663 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:7  
Vedr.kryssing av jernbanenett med VA-ANLEGG  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2007 - Dokumentnr: 108811 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2007 - Dokumentnr: 108839 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om plassering av ventilasjonsanlegg  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2007 - Dokumentnr: 108868 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:599  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2007 - Dokumentnr: 108941 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:27  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2009 - Dokumentnr: 643701 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:611  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2009 - Dokumentnr: 643701 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:611  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2010 - Dokumentnr: 183706 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:611  
Rett til å ha liggende underjordisk silo tilknyttet varmesentral.  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2014 - Dokumentnr: 251017 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:620  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2018 - Dokumentnr: 1315763 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:6  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:27  
Bestemmelse om overvann  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2018 - Dokumentnr: 1315803 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:6  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:27  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2021 - Dokumentnr: 716931 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:27  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2021 - Dokumentnr: 716931 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:27  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2021 - Dokumentnr: 716995 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:6  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:27  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:128  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:599  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:611  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:620  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2023 - Dokumentnr: 1198409 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2023 - Dokumentnr: 1271712 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2024 - Dokumentnr: 1491155 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2024 - Dokumentnr: 2044517 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om grøfter/kummer  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2024 - Dokumentnr: 2044517 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/  
stikkrenner  
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om grøfter/kummer  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2024 - Dokumentnr: 2044517 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2024 - Dokumentnr: 2044517 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel  
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2024 - Dokumentnr: 2044647 - Bestemmelse om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Rettighetshaver allmennheten  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2024 - Dokumentnr: 2044647 - Bruksrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Rettighetshaver allmennheten  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2024 - Dokumentnr: 2044647 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Rett til å drifte og vedlikeholde de delene av eiendommen som er regulert som offentlige  
Rett til å sette opp skilt og lys med stolper og ledninger på de delene av eiendommen som er regulert som offentlige  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2024 - Dokumentnr: 2146919 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Weboppgjør AS  
Org.nr: 983 570 658  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2024 - Dokumentnr: 1898370 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 61

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 5366/656763

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Bekkedroga: eiendom (gnr/bnr): 241 / 479, 241 / 621, 241 / 623 og 241 / 624, datert 11.11.2024.

Vilkår for vedtaket:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen 01.07.2025.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater).

Vilkår for ferdigattest Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Det vises til gjeldene vilkår i tidligere tillatelser.
2. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Det vises til oversikt over gjenstående arbeider i vedlegg F-1 redegjørelsen mottatt 25.10.2024.

Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.07.2025 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1 og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

Dersom gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstilling som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.11.2024.

### **Vei, vann og avløp**

Vei, vann og kloakk Offentlig vei, vann og avløp skjer via private stikkledninger til kommunens hovedledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål.

Det er planlagt ombygging av Bekkedroga 10. Kontakt selger for mer informasjon.

### **Adgang til utleie**

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

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

### **Legalpant**

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

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

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

# Kontraktsgrunnlag

## Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 09.10.2024. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den

er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4 500,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få

dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
oyvind.saegrov@aktiv.no  
Tlf: 414 15 504

**Ansvarlig megler bistås av**

Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
oyvind.saegrov@aktiv.no  
Tlf: 414 15 504

Espen Skjeremo Slorafoss  
Eiendomsmegler MNEF  
ess@aktiv.no  
Tlf: 926 37 136

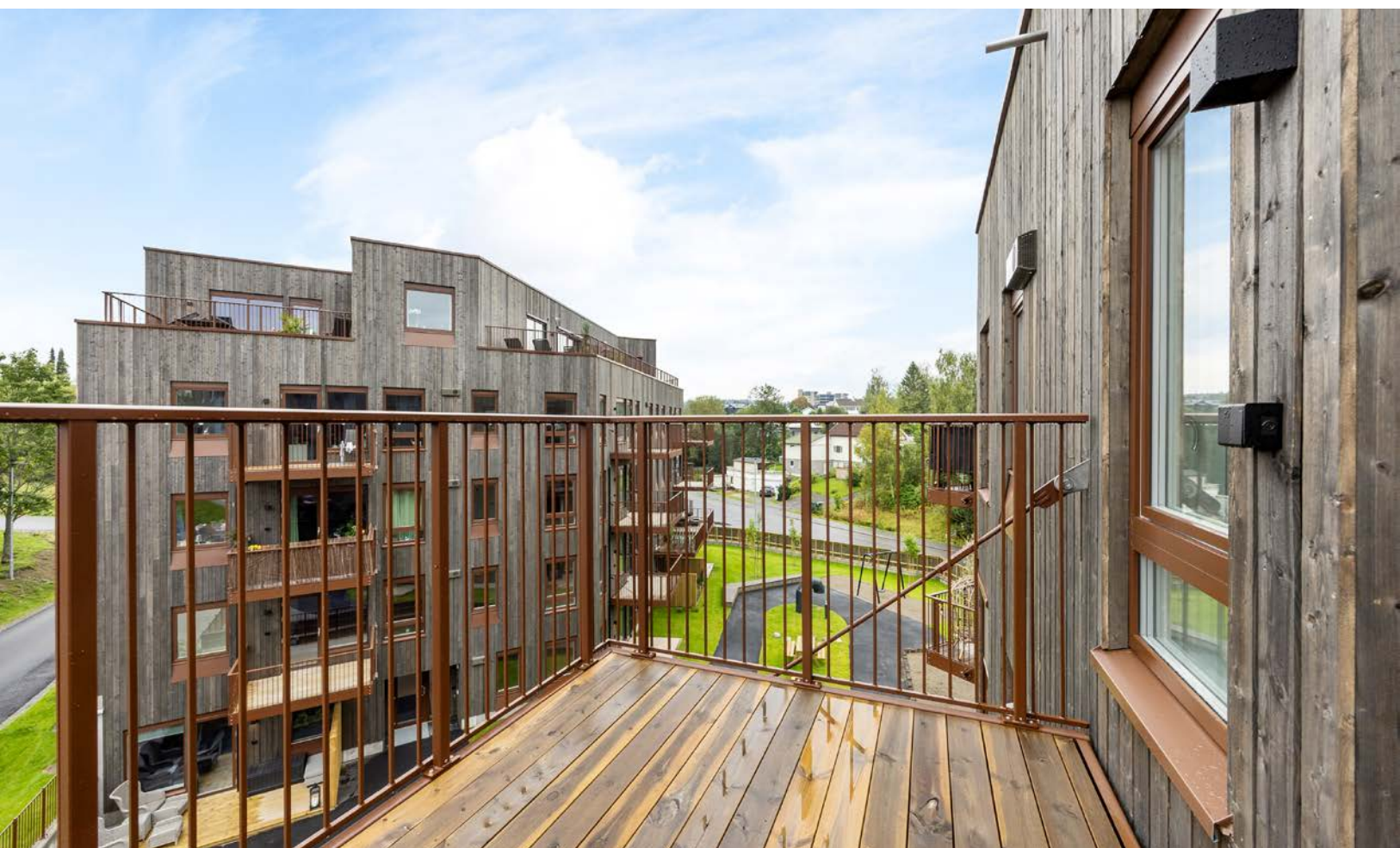
**Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792  
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

**Salgsoppgavedato**

11.03.2026





## VERKSTEDHAGEN

## BYGG B

Etasje: 2/3/4. et.  
Antall rom: 3. roms

BRA leilighet: 53,5 m<sup>2</sup>  
P-rom: 53,5 m<sup>2</sup>  
Terrasse/balkong: 6,4 m<sup>2</sup>

## TYPE B-3G

ETASJE	LEILIGHET
2. et.	B208
3. et.	B307
4. et.	B407



28.06.23



Fasade øst



Fasade nord-øst

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Med en romslig stue ligger alt til rette for å stor og god sofa og spisebord.

Bildet under er vist med digital styling.







Med vindusflater langs to sider ligger alt til rette for en lys og trivelig stue.



Kjøkkenet er fra HTH og i en lekker beige nyanse. Rommet har digital styling på bildet for å illustrere forslag til innredning.











Leiligheten har to soverom av fin størrelse. Bildet av hovedsoverom er digitalt stilet.



Hovedsoverom har god plass til seng, garderobe og annet ønskelig møblement.









Det er lekre uteområder  
med både lekeplass og  
sittegrupper.















# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Bekkedroga 14 - Nabolaget Sennerud - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sørumsand stasjon Linje F1, R14	5 min 0.4 km
Sørumsand stasjon Totalt 7 ulike linjer	6 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	32 min

## Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	5 min 0.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Verkstedgården - Lillestrøm Komm...	2 min
Friggveien 13 - Lillestrøm kommune	7 min

«Det er sentralt selv om du ikke bor på en stor plass»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

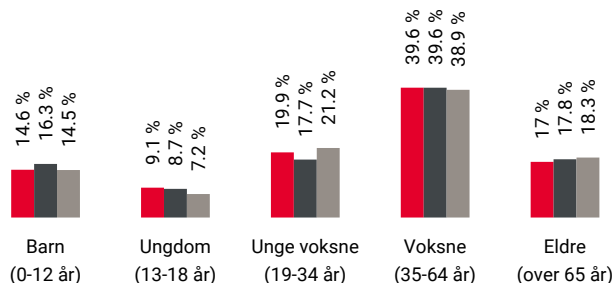
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sennerud	1 240	557
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	7 min 0.6 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	9 min 0.8 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	12 min 0.9 km

## Dagligvare

Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km
Coop Extra Sørumsand	8 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



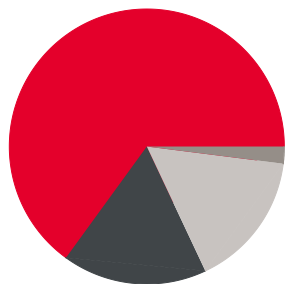
### Trafikk

Lite trafikk 87/100

## Sport

	Sørumsand vgs. Ballbinge Ballspill	6 min	0.5 km
	Sørumsand idrettspark Ballspill, fotball, sandvolleyball, tenn...	9 min	0.8 km
	Trento Sørumsand	7 min	
	Spenst Sørumsand	9 min	

## Boligmasse



- 65% enebolig
- 17% rekkehus
- 2% blokk
- 16% annet

«Fint for familier med barn, lite trafikk og koselig.»

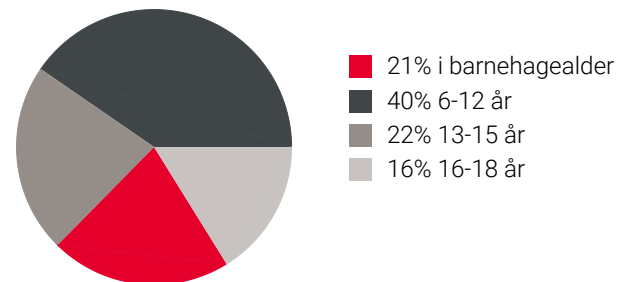
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Fokus Butikksenter	8 min
	Boots apotek Sørumsand	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

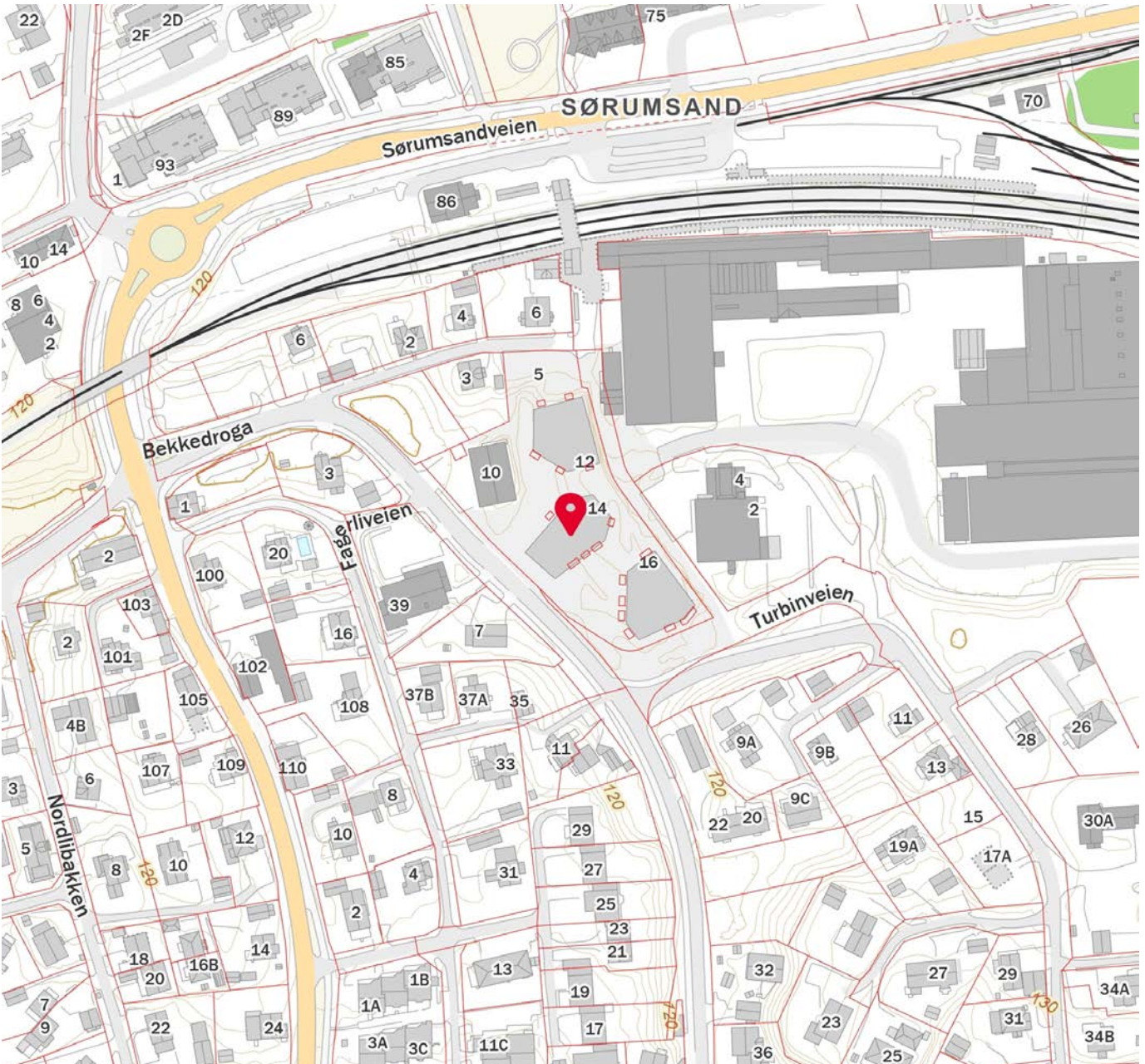
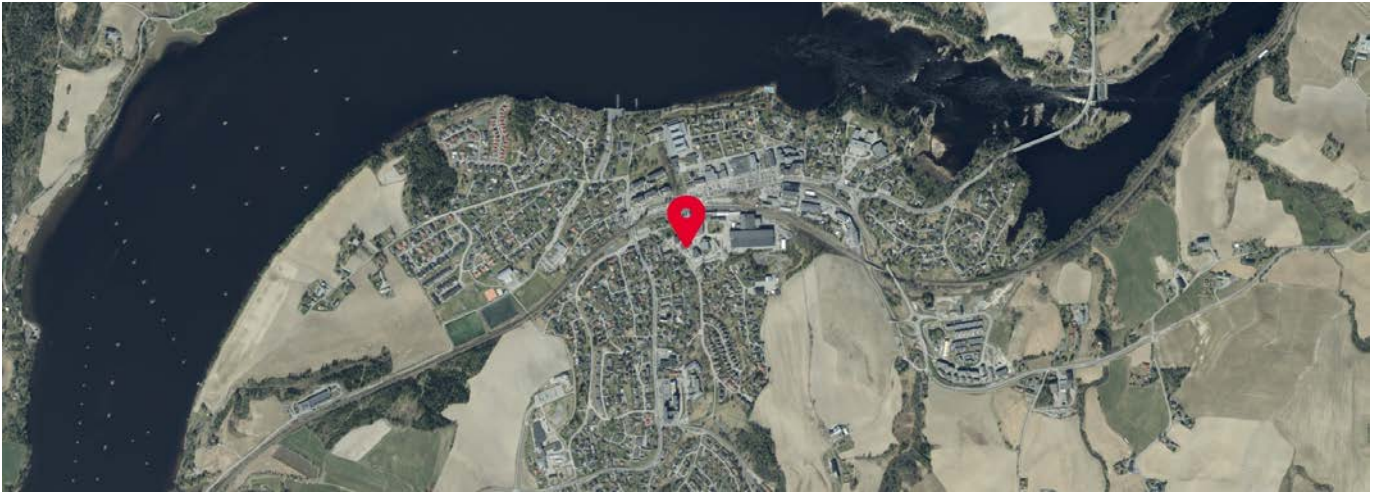


0% 43%

- Sennerud
- Sørumsand
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

## Verkstedhagen Boligsameie blokk A-C

oppdatert

Normalbudsjett 2025 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

04.11.2024

UTKAST		655804	
Konto	Inntekter		Pr enhet/år
3600	Felleskostnader drift hus A+B+C	2 550 000	
3630	Kabel-tv/Internett abn.	117 612	99
2922	Felleskostnader drift hus D		
8050	Renteinntekter Bank	2 000	
	Garasje	264 600	350
	Kommunale avgifter vann-,avløp-,avløpsgebyr	885 555	
	<b>Sum inntekter</b>	<b>3 819 767</b>	
	<b>Kostnader</b>		
6700	Revisjonshonorar	6 000	
5330	Styrehonorar	148 500	1500
6710	Forretningsførerhonorar	174 516	
5400	Arbeidsgiveravgift	20 939	
6200	Strøm fellesareal	120 000	
	Internett garasje og fellesrom	4 752	99
	Parquio, portåpner garasje	7 350	
	HMS, BORI	12 000	Serviceavtale BORI
6250	Fjernvarme fellesareal inkl umålt forbruk	150 000	
<b>Note 1</b>	Generelt rep. og vedlikehold	723 000	
7500	Forsikringer	257 400	2600
	Fastbeløp kubikk vann ( budsjettert med 130)	5 850	45
	Fastbeløp kubikk avløp (budsjettert med 130)	8 450	65
	Kommunale avgifter avløp	191 664	1936
	Kommunale avgifter vann	144 639	1461
	Kommunale avgifter avfallsgebyr	549 252	5548
7760	Kommunale avgifter	50 000	Felles kraner sprinkler
<b>Note 2</b>	Andre driftskostnader	998 612	
	<b>Sum kostnader</b>	<b>3 572 924</b>	
	<b>Inntekter - kostnader</b>	<b>246 844</b>	
	<b>Endring av disponible midler pr 31.12.</b>	<b>246 844</b>	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	693 000	7000
	<b>Endring av disponible midler</b>	<b>939 844</b>	
	Antall boliger A+B+C+D	103	
	Antall boliger A+B+C	99	Hus A+B+C
	Antall næring	3	
	Sum areal bolig A+B+C+D	6 580	
	Sum m2 BRA bolig a+b+c	6 109	

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring, strøm/fjernvarme og serviceavtaler. Budsjettet kan bli justert i forbindelse

som til forberedelse, utforming og innføring av serviceavtaler. Eiere og brukere kan bli involvert i prosessen med inngåelse av serviceavtaler på vegne av sameiet.

**Verkstedhagen Boligsameie blokk A-C**

Brøk 655804

**Note 1**

**Rep og vedlikehold**

6601	Vedlikehold bygninger	20000	
6602	Vedlikehold VVS	0	
6603	Elektro	15 000	
6604	Utvendig vedlikehold	50 000	
6605	Heis, Orona	40 000	Serviceavtaler Orona 3 heiser avtale 29.000,- lagt på
6605	Alarm heis, Orona	15 000	Serviceavtaler Orona
6613	Vedlikehold ventilasjon	250 000	Serviceavtaler
6614	Brannsikring	75 000	Serviceavtaler
	Skadedyr kontroll	10 000	Serviceavtaler
	Fjernvarmeanlegg ATS VVS	31 000	Serviceavtaler ATS VVS
	Garasjeport	3 000	Serviceavtale
	Vask/ feiing i garasje	22 000	Serviceavtale TOMA
	Snøsmelte anlegg		
	Driftsavtaler multiparkeringsanlegg	115 000	200+mva *37
	Div nødlys mm i garasje	20 000	
	Røykluker Unilite AS	7 000	Serviceavtaler Unilite AS
	Serviceavtaler låser	40 000	Serviceavtaler
6619	Annet vedlikehold	0	
6630	Egenandeler forsikring	10 000	
	<b>Sum rep og vedlikehold</b>	<b>723 000</b>	

**Note 2**

**Andre driftskostnader:**

6320	Renovasjon	8 000	leie container
6500	Verktøy og redskaper, ledlys	5 000	
6606	Kabel TV anlegg / Internett abn	117 612	99
6792	Lyse energi	180 000	150 pr seksjon 10 år
6780	Vaktmester vinter og sommer	300 000	
	Vaktmester	108 000	Serviceavtale TOMA
6781	Renholdskostnader	200 000	Serviceavtale TOMA sjekk
	Vask av moluker	55 000	Serviceavtale TOMA 2 ganger pr år
6880	Administrasjonskostnader	12 000	Årsmøte, leie av lokale, trykk
6860	Møter, kurs	5 000	
6870	Kostnader tillitsvalgte	3 000	
7770	Bank og kortgebyer	5 000	
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>998 612</b>	

Antall boliger 99  
Antall næringssk 3

Blokk	l.nr	nr.	Etg.	Areal m <sup>2</sup> BRA	Felleskost. pr år	Felleskost. pr mnd	Kabel-tv pr mnd	Kommunale
								avgifter
A	A101	1	1	64,27	26 827	2 236	99	753
A	A102	2	1	61,78	25 788	2 149	99	753
A	A103	3	1	40,93	17 085	1 424	99	753
A	A201	4	2	51,13	21 342	1 779	99	753
A	A202	5	2	62,04	25 896	2 158	99	753
A	A203	6	2	56,05	23 396	1 950	99	753
A	A204	7	2	39,84	16 630	1 386	99	753
A	A205	8	2	45,69	19 072	1 589	99	753
A	A206	9	2	60,9	25 421	2 118	99	753
A	A207	10	2	54,62	22 799	1 900	99	753
A	A208	11	2	79,59	33 222	2 768	99	753
A	A301	12	3	51,13	21 342	1 779	99	753
A	A302	13	3	62,02	25 888	2 157	99	753
A	A303	14	3	56,05	23 396	1 950	99	753
A	A304	15	3	39,84	16 630	1 386	99	753
A	A305	16	3	45,92	19 168	1 597	99	753
A	A306	17	3	60,9	25 421	2 118	99	753
A	A307	18	3	54,66	22 816	1 901	99	753
A	A308	19	3	79,59	33 222	2 768	99	753
A	A401	20	4	57,7	24 085	2 007	99	753
A	A402	21	4	39,6	16 530	1 377	99	753
A	A403	22	4	54,96	22 941	1 912	99	753
A	A404	23	4	45,81	19 122	1 593	99	753
A	A405	24	4	60,78	25 370	2 114	99	753
A	A406	25	4	54,62	22 799	1 900	99	753
A	A407	26	4	79,48	33 176	2 765	99	753
A	A501	27	5	104,31	43 540	3 628	99	753
A	A502	28	5	76,77	32 045	2 670	99	753
A	A503	29	5	95,15	39 717	3 310	99	753
B	B101	30	1	40,76	17 014	1 418	99	753
B	B102	31	1	55,01	22 962	1 913	99	753
B	B103	32	1	41,01	17 118	1 427	99	753
B	B104	33	1	47,39	19 781	1 648	99	753
B	B105	34	1	66,68	27 833	2 319	99	753
B	B106	35	1	68,87	28 747	2 396	99	753
B	B107	36	1	53,08	22 156	1 846	99	753
B	B108	37	1	47,41	19 790	1 649	99	753
B	B201	38	2	41,01	17 118	1 427	99	753
B	B202	39	2	47,39	19 781	1 648	99	753
B	B203	40	2	66,68	27 833	2 319	99	753
B	B204	41	2	68,79	28 714	2 393	99	753
B	B205	42	2	53,07	22 152	1 846	99	753
B	B206	43	2	47,21	19 706	1 642	99	753
B	B207	44	2	39,34	16 421	1 368	99	753
B	B208	45	2	53,68	22 407	1 867	99	753
B	B209	46	2	58,07	24 239	2 020	99	753

B	B301	47	3	80,79	33 723	2 810	99	753
B	B302	48	3	79,4	33 143	2 762	99	753
B	B303	49	3	68,71	28 681	2 390	99	753
B	B304	50	3	53,11	22 169	1 847	99	753
B	B305	51	3	47,41	19 790	1 649	99	753
B	B306	52	3	39,34	16 421	1 368	99	753
B	B307	53	3	53,68	22 407	1 867	99	753
B	B308	54	3	58,06	24 235	2 020	99	753
B	B401	55	4	80,69	33 681	2 807	99	753
B	B402	56	4	79,25	33 080	2 757	99	753
B	B403	57	4	68,81	28 722	2 394	99	753
B	B404	58	4	53,07	22 152	1 846	99	753
B	B405	59	4	47,41	19 790	1 649	99	753
B	B406	60	4	39,34	16 421	1 368	99	753
B	B407	61	4	53,66	22 398	1 867	99	753
B	B408	62	4	58,06	24 235	2 020	99	753
B	B501	63	5	98,42	41 082	3 423	99	753
B	B502	64	5	99,07	41 353	3 446	99	753
B	B503	65	5	62,83	26 226	2 186	99	753
B	B504	66	5	86,78	36 223	3 019	99	753
C	C101	67	1	44,66	18 642	1 553	99	753
C	C102	68	1	54,02	22 549	1 879	99	753
C	C103	69	1	48,77	20 357	1 696	99	753
C	C104	70	1	65,23	27 228	2 269	99	753
C	C105	71	1	53,93	22 511	1 876	99	753
C	C106	72	1	37,53	15 666	1 305	99	753
C	C107	73	1	61,06	25 487	2 124	99	753
C	C201	74	2	37,6	15 695	1 308	99	753
C	C202	75	2	64,67	26 994	2 250	99	753
C	C203	76	2	54,31	22 670	1 889	99	753
C	C204	77	2	41,19	17 193	1 433	99	753
C	C205	78	2	88,26	36 841	3 070	99	753
C	C206	79	2	60,23	25 141	2 095	99	753
C	C207	80	2	79,01	32 980	2 748	99	753
C	C208	81	2	53,39	22 286	1 857	99	753
C	C301	82	3	90,01	37 571	3 131	99	753
C	C302	83	3	64,67	26 994	2 250	99	753
C	C303	84	3	54,31	22 670	1 889	99	753
C	C304	85	3	41,22	17 206	1 434	99	753
C	C305	86	3	87,95	36 712	3 059	99	753
C	C306	87	3	60,34	25 187	2 099	99	753
C	C307	88	3	88,29	36 853	3 071	99	753
C	C401	89	4	90,13	37 622	3 135	99	753
C	C402	90	4	64,5	26 923	2 244	99	753
C	C403	91	4	54,19	22 620	1 885	99	753
C	C404	92	4	41,58	17 356	1 446	99	753
C	C405	93	4	88,21	36 820	3 068	99	753
C	C406	94	4	60,33	25 183	2 099	99	753
C	C407	95	4	88,42	36 908	3 076	99	753
C	C501	96	5	124,24	51 860	4 322	99	753

C	C502	97	5	95,99	40 068	3 339	99	753
C	C503	98	5	122,36	51 075	4 256	99	753
D	D0101	99	2		0	0		
D	D0201	100	2		0	0		
D	D0202	101	2		0	0		
D	D0203	102	2		0	0		
D	D0204	103	2		0	0		
D	D0205	104	1		0	0		
Bod		131		5,38	2 246	187		
Bod		132		3,59	1 499	125		
Boder hus D					0	0		
					6109,04	2 546 256	212 188	9 702
								73 794

#### Areal boligseksjoner

Arealjusteringer kan forekomme ved utarbeidelse av seksjonerings søknad. Felleskostnad for gar ca. **kr. 350,- pr plass**, avhengig av inngåtte serviceavtaler.

Kommunale avgifter vil faktureres sameiet fra 01.01.2025, kommunen skal vedta budsjettet for 2025 medio BORI vil fakturere etter kommunenes gebyrer.

Kostnad til kabel-tv/internett gjelder kun abonnementsavgift, eier inngår egne avtaler med valgt leverandør

Kostnader til fjernvarme avregnes mnd av Lyse Energi, denne kostnaden vil bli sendt ut på egen faktura til hver beboer. Kostnaden vil bli påvirket av strømpris, temperatur i leilighet og forbruk varmt vann. Stipulert kostnad 2024/2025 er kr. 18 pr kvm pr mnd.

Alternativ løsning er akontobeløp på faktura for felleskostnader som avregnes etter avtale med styret 2-4 ganger pr år.

# VEDTEKTER FOR VERKSTEDHAGEN BOLIGSAMEIE

Vedtekter er sist endret 26.09.24

## 1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn er Verkstedhagen boligsameie, orgnr. 934119274. Sameiet er beliggende på eiendommen gnr. 241, bnr. 621 i Lillestrøm kommune. Sameiet opprettes ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring dato 04.09.2024

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen og fellesanlegg.

## 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

### 2.1 Organisering av sameiet og garasjekjelleren.

Sameiet består av 3 blokker ( A,B,C) og et lavhus (D) fordelt på 103 boligseksjoner.

I tillegg er det en næringsseksjon i bygg D (lokale snr. 104), en næringsseksjon som inneholder garasje plasser i multiparkeringsanlegget (snr.105) og 25 næringsseksjoner (parkeringsplasser snr. 106-130) i garasjeanlegget. Det er to boder som er tinglyst som næringsseksjoner. En næringsseksjon (bod snr. 131) i garasjeanlegget og en næringsseksjon (bod snr. 132) i bygg A plan 1.

Totalt 132 seksjoner, fordelt på 103 boligseksjoner og 29 næringsseksjoner.

For hver boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og evt seksjonerte tilleggsdeler i grunn og bygg. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne.

Seksjonseiere har bare rett til bruk av ferdigstilte fellesområder.

Under blokk A, B og C er det etablert en garasjekjeller som inneholder bl.a. teknisk rom, trapp- og heisoppganger, boder, sykkelparkering og parkeringsarealer. Det er heis fra bygg A, B og C ned i garasjekjelleren. Hus D har tilgang til garasjeanlegget via utvendig inngang.

37 av plassene er organisert i multiparkeringsanlegg og 27 er ordinære plasser. Parkeringsplasser i multiparkeringsanlegget og med innkjøring via multiparkeringsanlegget er organisert med ideelle andeler i næringsseksjon nr.105, (gjelder plass nr. 28-64). Øvrige parkeringsplasser som er plassert i parkeringskjelleren har snr. 106-130,(gjelder plass 1-21 og 24-27).

Det er 2 gjesteparkeringsplasser i garasjekjelleren, (gjelder plass nr. 22 og 23 HC-plasser)

Garasjeplass snr. 119 er tilpasset kravene til HC, jfr. p. 2-3.

Alle seksjonene disponerer en bod. Bodene er organisert som tilleggsdel til seksjonene. 2 boder er tinglyst som næringsseksjoner (snr. 131 og snr. 132). Disse to bodene er omsettelige og kan videreselges internt i sameiet.

Hver boligseksjon har tinglyst en bod som tilleggsdel til sin seksjon. Denne boden er uomsettelig og medfølger ved salg.

Utbygger tildeler garasjeplass til seksjonseiere som har kjøpt garasjeplass i snr. 105 (multiparkeringsanlegg) og ordinære parkeringsplasser snr. 106 - snr. 130.

Det er ikke bytterett på garasjeplassene, unntak § 2.3.

Leilighetene i 1. etg. i bygg A, B og C har tinglyst tillegg i grunn. Næringsseksjon nr. 104, har tinglyst tillegg i grunn for 2 parkeringsplasser i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Det er en felles gjesteleilighet i bygg B, som alle seksjonseiere i sameiet kan benytte, etter fastsatte regler. Styret fastsetter leie av gjesteleiligheten.

Det er totalt 72 parkeringsplasser i sameiet, 64 i garasjekjeller og 8 på terreng.

Det er opprettet en parkeringsplass på terreng, som hjemmetjenesten i Lillestrøm kommune, skal ha full tilgang til hele døgnet. Plassen skal ha tydelig skilting og kan ikke benyttes av beboere eller gjester i sameiet. Rettigheten er tinglyst og kan ikke slettes uten kommunenes samtykke. Driften av parkeringsplassen påligger sameiet.

Det er 2 gjesteparkeringsplasser i garasjekjelleren og 5 gjesteplasser på terreng. Det er felles vaskeplass på gjesteparkeringsplass på terreng. Plassen kan benyttes til dekkskifte innenfor en gitt tidsramme.

Alle deler av eiendommen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler) og næringsseksjoner er fellesarealer. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

## **2.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse.

Seksjonseier har plikt til å gi skriftlig melding om salg eller bortleie av seksjonen til sameiets forretningsfører med opplysning om ny eier/leietaker. Dette gjelder også ved utleie og salg av garasjeplass(er). Garasjeplasser kan selges fritt mellom hjemmelshavere i bygg A+B+C+D. Kjøper og selger må fylle ut skjøte og sende til Statens Kartverk. Ved eierskifte av seksjon og garasjeplass betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

En seksjonseier er fullt ut ansvarlig for en leietakers handlinger eller unnløtelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

## **2.3 Parkeringsplasser for bevegelsehemmede**

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger eier av snr. 119 (som er en HC-plass) å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en av de ordinære parkeringsplassene i sameiet (snr. 105-130).

Eier av snr. 119 plikter, så fremt ikke denne eieren selv har behov for HC-plass, etter vedtak i styret å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Styret kan også tildele HC-plass (gjesteplasser) på fellesareal mot at den som krever bytte stiller sin plass til disposisjon, forutsatt at denne plassen er en av de ordinære parkeringsplassene i sameiet (snr. 105-130).

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser.

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-bil lader eller andre installasjoner, samt montering av el-bil lader eller andre installasjoner for den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

## **2.4 Ladepunkt for el-bil o.l.**

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.

Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Det er Lyse Elbillading som er leverandør.

## **2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter**

De som har garasjeplass i Verkstedhagen garasjeanlegg vil bli belastet en månedlig kostnad, bestemt av styret, for å dekke bla serviceavtaler, drift og vedlikehold i garasjeanlegget m.m. Det er lik sum for snr. 105 – snr. 130.

Parkeringsplasser i garasjeanlegget ligger under snr. 105 - snr.130.

Garasjeanlegget består av 64 plasser, 37 av plassene er i multiparkeringsanlegg snr. 105, samt 25 ordinære plasser snr. 106-130, samt 2 gjesteparkeringsplasser.

I multiparkeringsanlegget er det høyde og vektbegrensninger på noen av plassene. Styret kan pålegge bytte av plass pga funksjonalitet og utnyttelse i multiparkeringsanlegget. Bruker av parkeringsplassen som har oppgradert sin plass med el-billading og evt forsterket plattform skal ikke bli pålagt nye kostnader til etablering av el-bil lading eller forsterket plattform. Dette må kompenseres av ny bruker av plassen.

Eier av garasjeandel i multiparkeringsanlegget eier en ideell andel i snr. 105, med 1/37. Enhver bruker/eier av multiparkeringsanlegget plikter å forsikre seg om at plattformen som er tildelt tåler vekten av bilen som parkerer på plattformen. Plattformene er konstruert for biler opp til 2600 kg. Ved tyngre bil må forsterkning bestilles. En bruker som parkerer biler som ikke er tilpasset plattformen kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet. Seksjonseier plikter å sette seg inn i bruk og funksjonalitet av multiparkeringsanlegget. Snr. 106-130 er tinglyst som egne næringsseksjoner.

Styret i sameiet skal drifte garasjesameie i snr. 105, og styret skal være det samme som i Verkstedhagen Boligsameie. Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Garasjeanlegget kan bare nyttes i samsvar med formålet, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Garasjeplassen følger boligen ved salg og er realtilkoblet. Garasjeplassen kan selges fritt til alle seksjonseiere i blokk A,B,C og D. Garasjeplassen kan ikke selges til utenforstående som ikke eier en boligseksjon i sameiet. Utbygger kan fritt selge usolgte parkeringsplasser til fysiske og juridiske personer utenfor sameiet, etter at sameiet er ferdigstilt. Kjøper av disse plassene må selge plassen internt i sameiet ved videresalg.

Vedtekter Verkstedhagen Boligsameie

Kjøper og selger må sende inn skjøte til Statens Kartverk, samt melde eierskifte til styre og forretningsfører. Garasjeplassen skal tilknyttes seksjonen med en realtilkobling.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene. Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger. Bestemmelsen faller bort når utbyggingen av prosjekter Verkstedhagen er ferdigstilt i sin helhet, eller Utbygger varslar at de ikke lenger vil påberope seg bestemmelsen.

## **2.6 Bruken av boligen og fellesarealene**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Seksjoner med markterrasse /treplattung kan ikke sette opp skillevegger uten samtykke fra styret. En evt skillevegg kan kun etableres opp på etablert plattung. Stolper ol. kan ikke slås ned i grunnen. Membran til garasjeanlegget ligger under og kan skades. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig opp mot sameiet hvis membran skades.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantennar, varmepumper, markiser o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som f.eks sol/vindavskjerming, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Garasjen ligger delvis under fellesarealene på området, derfor må sameiet ta hensyn til beplantning etter overtakelse av utomhus området, slik at membran ol. ikke blir skadet.

## **2.7 Husordens- og trivselsregler**

Styret fastsetter og endrer husordens- og trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordens- og trivselsregler. Brudd på slike regler anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

## **2.8 Bygningsmessige arbeider mv.**

Utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av markiser, varmepumper, parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv., kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i årsmøtet og/eller styret.

## **2.9 Særlig om hus D**

Utbyggingen av Verkstedhagen består av flere byggetrinn, hvor hus D ikke er ferdigstilt på tidspunktet hvor seksjonene i A, B og C overtas. Sameiet, og den enkelte seksjonseier, plikter på forespørsel fra eier av seksjonene i hus D å vedta eventuelle reseksjoneringer av sameiet som angår bygningsmassen til hus D. Likeså plikter sameiet, og den enkelte seksjonseier, å vedta eventuelle nødvendige endringer i vedtektene som slik reseksjonering medfører.

## **3. VEDLIKEHOLD**

### **3.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

Den enkelte seksjonseier skal ta hånd om og bekoste alt innvendig vedlikehold av egen bruksenhet.

Vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, vedlikehold av vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ventilasjon, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av tapet, vegg-, gulv-, og himling, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør og utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler likevel sameiet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på takterrasser, balkonger o.l.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, at dette fungerer, og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

### **3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand i den utstrekning ansvaret ikke påhviler seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskiftning av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer ventilasjonsanlegg, fjernvarmeanlegg og andre tekniske installasjoner som er felles for bruksenheterne. Utskiftning av vinduer og inngangsdører til bruksenheterne påhviler sameiet.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten i den utstrekning dette er nødvendig for at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder til ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av bruksenheten.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, herunder hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameiet. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Sameiet skal skille på vedlikeholdskostnader som gjelder bygg A+B+C (snr. 1-98), disse skal kun belastes beboere i disse byggene. Vedlikeholdskostnader som gjelder bygg D, (snr. 99-104) skal kun belastes eiere i dette bygget.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

#### **4. FELLESKOSTNADER**

##### **4.1 Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet som følger av disse vedtektene. For hus D skal det føres eget avdelingsregnskap. Hus D skal ikke belastes kostnader som utelukkende betjener hus A+B+C, som fjernvarme, heis, serviceavtaler på tekniske anlegg i hus A hus B og hus C, vedlikehold av bygningsmassen, ol.(listen er ikke uttømmende). Hus D bærer alle sine kostnader til vedlikehold av bygningsmassen. Hus D har 4 boder tinglyst som tilleggsdel i hus A, de betaler sin andel av kostnader til vedlikehold og drift gjennom en mnd felleskostnad basert på areal. Fakturerbart areal er 2,5 kvm pr seksjon. Se § 11.

Alle andre kostnader fordeles etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Næringsseksjon nr. 131 og 132, betaler felleskostnader etter sameiebrøken.  
Næringsseksjon nr. 105-130 (Garasje plasser betaler lik sum fastsatt av styret).

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, lys og oppvarming av fellesarealer, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter mv. Felleskostnader er videre kostnader til vaktmester/reinhold, honorar til forretningsfører og revisor, styrehonorarer, evt. kommunale avgifter, forsikring, drift og vedlikehold m.m.

TV og internett fordeles likt mellom seksjonene basert på valgt grunnpakke.

Det er inngått avtale med Lyse Energiservice for avlesning av fjernvarme. Seksjonseier vil få egen faktura på forbruk fra Lyse Energiservice. Seksjonseier betaler avregningskostnader. Hus D, har kun elektrisk oppvarming og skal ikke være med å dekke kostnader til fjernvarme.

Seksjonseiere som disponerer garasjeplass, vil bli fakturert en mnd felleskostnad. Sameiet fakturere eierne etter antall parkeringsplasser man disponerer. Styret fastsetter sum i henhold til budsjett for inngåtte serviceavtaler og driftskostnader som gjelder parkeringsarealene. De to parkeringsplassene på terreng som er seksjonert som tillegg i

Vedtekter Verkstedhagen Boligsameie

grunn til s.nr. 104, betaler halvparten av den til enhver tid gjeldene parkeringsavgift i garasjeanlegget.

Seksjonseiere som har ekstra bod vil bli fakturert i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Hus D er under utvikling og blir ikke fakturert felleskostnader før ferdigstillelse, utbygger står ansvarlig for alle kostnader knyttet til hus D inntil ombygging og ferdigstillelse.

I hus D snr. 104 er det en basestasjon som vil bli fakturert felleskostnader for følgende kostnader før ferdigstillelse etter nytteprinsippet. Følgende kostnader skal faktureres med nytte forretningsførsel, revisjon, kommunale avgifter (hvis seksjonen blir belastet med kommunale avgifter fra Lillestrøm kommune) og forsikring. Forsikring for bygg D faktureres direkte til utbygger inntil bygg D er ferdigstilt, hvis sameiet står ansvarlig for forsikring av bygget, viderefaktureres utbygger. Med nytte menes totalkostnad delt på 100 seksjoner. Samme brøken skal benyttes etter ferdigstillelse så lenge seksjonen benyttes som basestasjon. Blir seksjonen bygget om til boliger eller annen næring er det prinsippene i disse vedtektene som blir benyttet som fordelingsnøkkel for denne seksjonen.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Styret kan vedta om forretningsfører skal føre oversikt over hvilke leiligheter som leies ut. Seksjonseier plikter å informere styret og evt forretningsfører om hvem som bor i boligen. Gebyr ved skifte av leietaker belastes utleier/seksjonseier.

#### **4.2 Lovbestemt panterett for seksjonseierens forpliktelser**

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

#### **4.3 Heftelsesform**

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

### **5. ÅRSMØTET**

#### **5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet må ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

## **5.2 Tidspunkt for årsmøtet**

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.

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.

## **5.3 Innkalling til årsmøte**

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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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 5.2.

## **5.4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle honorar til styret

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

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 stede 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.

#### **5.5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **5.6 Møteledelse og protokoll**

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

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.

#### **5.7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver boligseksjon og seksjon nr. 104 en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Næringsseksjoner som omfatter bod og parkeringsareal har ikke stemmerett, det er styret i sameiet som drifter parkeringskjelleren.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **5.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

### **5.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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, besluttet 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.

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

### **5.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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.

### **5.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 4.

### **5.12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående 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.

## **6. STYRET**

### **6.1 Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire styremedlemmer. Det skal i tillegg velges én – to varamedlemmer. Utbygger har rett men ingen plikt til å stifte samt sitte i styret inntil utbyggingen er ferdigstilt og utsolgt. Utbygger utpeker ut sine styremedlemmer.

Styreleder og de andre styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt honorar til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av honoraret.

### **6.2 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **6.3 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.

### **6.4 Styrets kompetanse**

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.

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.

### **6.5 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.

### **6.6 Representasjon og fullmakt**

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

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## **7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **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**

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

## **7.3 Fravikelse**

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

## **8. FORRETNINGSFØRER**

Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

## **9. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Næringsseksjonen skal ha samme forretningsfører som boligseksjonen, hvis eget styre etableres.

## **10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

## **11. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER**

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå forretningsføreravtale med forretningsfører, heisleverandør, vaktmesterdriftavtaler, el-bil lading, tv og bredbånd o.l

Inntil siste byggetrinn er ferdig overlevert, vil det være byggeaktivitet på området, byggestøy må påberegnes. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhus arealer inntil hele prosjektet er ferdigstilt. Hus D, vil ferdigstilles senere enn bygg A+B+C. Krav om betaling av felleskostnader knyttet til bod, TB snr. 100, 101,102 og 103, vil bli aktivert når hus D er ferdigstilt eller bodene blir tatt i bruk før ferdigstillelse.

## **12. SÆRBESTEMMELSER VEDRØRENDE SEKSJON 20 OG 22**

Snr. 20 og snr. 22 er seksjonert med terrasser, men det er på tidspunktet for overlevering av hus A, B og C usikkert hvorvidt Lillestrøm kommune vil godkjenne disse. Sameiet, og den enkelte seksjonseier, plikter på forespørsel fra eier av disse to seksjonene å vedta eventuell(e) reseksjonering(er) av sameiet som angår disse to seksjonene når forholdet er endelig avklart. Likeså plikter sameiet, og den enkelte seksjonseier, å vedta eventuelle nødvendige endringer i vedtektene som slik reseksjonering medfører.

Styret plikter å signere på reseksjoneringen i henhold til eierseksjonsloven § 20, 2.ledd første punktum.

Denne paragraf kan slettes når Lillestrøm kommune har godkjent terrassene alternativt sameiet er reseksjonert.

**Konstituerende årsmøte i Verkstedhagen Boligsameie ble avholdt torsdag 05.09.2024  
kl 13.00, Sted: I utbyggers lokaler**

---

Møtet ble åpnet av: Henning Hemstad  
Tilstede var: Henning Hemstad, Martin Trøen, Stig Tuft

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

**Til behandling forelå:**

**1. Konstituering**

**a. Valg av møteleder**

Som møteleder ble foreslått: Henning Hemstad

**Vedtak: Godkjent**

**b. Valg av møtesekretær og to sameiere som skal undertegne protokollen**

Som sekretær ble foreslått: Henning Hemstad

Til å underskrive protokollen ble foreslått:

1. Martin Trøen
2. Stig Tuft

**Vedtak: Godkjent**

**c. Opptak av navnefortegnelse**

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at seksjonseier var tilstede. Tilstede var 132 seksjoner representert, utbygger eier alle seksjonene.

**Vedtak: Godkjent**

**d. Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Det ble foreslått å godkjenne sakslisten og den måte årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

**2. Forslag:**

**2a. Fastsettelse av navn på boligsameiet**

Forslag til navn på boligsameie foreslås Verkstedhagen Boligsameie

**Vedtak: Godkjent**

**2b. Vedtekter for sameiet**

Sameiets vedtekter, som fastsatt i forbindelse med utarbeidelse av seksjonsbegjæringen av utbygger, er vedlagt innkallingen.

**Vedtak: Tatt til orientering**

**2c Valg av revisor**

SLM-Revisjon AS velges som revisor for sameiet.

**Vedtak: Godkjent**

**3. Fastsettelse av felleskostnader- oppstartstidspunkt**

Det er utarbeidet budsjett for sameiet.

Det innbetales kr. 7.000,- pr. seksjon som oppstartkapital til sameiet.  
Pengene overføres til sameiets konto.

**Vedtak: Tatt til orientering**

**4. Valg av tillitsvalgte**

Som styreleder for 2 år ble foreslått: Henning Hemstad

Som styremedlem for 2 år ble foreslått: Martin Trøen

Som styremedlem for 2 år ble foreslått: Stig Tuft

**Vedtak: Godkjent**

Oslo 05.09.2024

Henning Hemstad /s/  
møteleder

Henning Hemstad/s/  
sekretær

Martin Trøen /s/  
protokollvitne

Stig Tuft /s/  
protokollvitne

## Trivselsregler for Verkstedhagen Boligsameie

**For å sikre best mulig trivsel i Verkstedhagen Boligsameie, er det viktig at alle viser hensyn til hverandre og respekterer andres privatliv.**

1. Alle beboere skal bruke leiligheten på en måte som ikke skaper ulemper eller ubehag for naboer. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietakere kjent med innholdet i ordensreglene. Styret må få oppgitt leietakers navn, e-postadresse og mobilnummer, slik at styret kan informere leietaker ved behov.
2. Alle har rett til nattero fra kl 23:00 til kl 07:00. Sjenerende støy fra banking, boring, snekring, bør unngås etter klokken 21:00. Man bør også unngå skriking og høyt lydnivå i trappeoppgangene. Alle beboere har krav på et rolig miljø til enhver tid, og vi oppfordrer til å vise hensyn til naboene.
3. Sluk og avløp må renses jevnlig. Det er absolutt forbudt å helle fett, maling, lim, sement eller lignende i sluket. Bruk tørkepapir til å fjerne fett fra matlaging og kast det i matavfallet. Hvis toalettet eller vasken lekker, må du kontakte rørlegger.
4. Filter til ventilasjonen i leiligheten plikter seksjonseierne å bytte årlig. Styret deler ut filter som skal benyttes.
5. Filter i kjøkkenventilatoren må byttes/vaskes med jevne mellomrom. Under matlaging er enhver beboer ansvarlig for tilstrekkelig lufting slik at røykvarsler ikke aktiviseres. Unødvendige utrykninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen, vil bli fakturert seksjonseieren.
6. Den enkelte beboer må alltid sørge for at dørene til inn/utganger og garasjedøren er låst. Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.
7. Alle beboere plikter å holde fellesområder ryddige. Det er ikke tillatt å sette fra seg privat utstyr som, barnevogner, sykler etc i fellesarealene/ trappeoppgang. Sykler plasseres i stativ i parkeringskjeller, eller utendørs.
8. Alle må holde området rundt søppelmottaket ryddig og sørge for at avfall sorteres og kastes i riktig beholder. Maling, spraybokser og lignende skal ikke kastes i søppelmottaket, men leveres på et gjenvinningsanlegg. Større ting som bokhyller, TV-er, bord og senger må beboerne selv frakte til søppeldyngen. Det er ikke lov å oppbevare søppel eller eiendeler i fellesarealer eller utenfor egen dør.
9. Montering av antenner, plattinger, utvendig solskjerming og andre lignende tiltak skal ikke forekomme uten styrets godkjenning. Blomsterkasser etc. skal monteres på innsiden av balkongrekkeverket for å unngå personskade ved uhell.
10. Balkonger må ikke benyttes til lagring av søppel eller andre ting som ikke hører hjemme der. Sluk på terrasse/balkong må til enhver tid holdes åpne. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i trappeoppgangen.

11. Det er ikke tillatt å ta med og lagre ildsfarlige eller eksplosive stoffer som for eksempel bensinkanner i leilighet, bod eller fellesarealer. Videre er det ikke tillatt med oppskyting av raketter og fyrverkeri fra borettslagets område. Seksjonseierne må i tillegg følge de til enhver tid lovpålagte krav for brannsikkerhetsutstyr i sin bolig.

12. Det er ikke lov å røyke inne i fellesareal.

13. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

14. Meldinger fra styret til beboere formidles ved oppslagstavle og nabonett.no og gjelder på lik linje som husordensreglene.

15. Parkeringsplasser for gjester, kan ikke benyttes av seksjonseiere eller leietakere. Vis hensyn til naboen når du parkerer bilen din slik at begge får plass.

16. Alle saker/klager som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig angivelse av avsender og hva/hvem klagen gjelder. Navn/seksjonsnummer. Styret vil deretter behandle klagen på første styremøte og foreta relevante tiltak som i ytterste konsekvens kan føre til tvangssalg/utkastelse. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først forsøkes ordnet internt mellom partene. E-post: [verkstedhagen@borimail.no](mailto:verkstedhagen@borimail.no)

17. Skader som omfatter selve bygningene, rør, fellesarealer skal meldes ifra til styret som tar det videre.

Ellers vises det til vedtektene for Verkstedhagen Boligsameie.

Sist oppdatert av Styret: 6. november 2024



# Lillestrøm kommune

## Byggesak store bygg og anlegg

VERSTO RÅDGIVNING AS  
Utsikten 9  
3801 BØ I TELEMARK

Vår ref.:  
BYGG-21/00727-128  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
11.11.2024

### 241/621/0/0 Bekkedroga, midlertidig brukstillatelse - Bygg B

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 241 / 479 / 0 / 0  
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 241 / 621 / 0 / 0  
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 241 / 623 / 0 / 0  
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 241 / 624 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: VERSTO RÅDGIVNING AS  
Tiltakshaver: VERKSTEDHAGEN AS  
Tiltaket gjelder: Midlertidig brukstillatelse for bygg B

### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for bygg B.

#### Vilkår for vedtaket:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen **01.07.2025**.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

---

#### Vilkår for ferdigattest

Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Det vises til gjeldene vilkår i tidligere tillatelser.
2. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.

#### Klagerett

---

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>  
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
E-post: [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no)  
Sentralbord: 66 93 80 00  
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

## **Grunnlag for behandlingen**

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for bygg B mottatt 25.10.2024, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 06.11.2024.

### **Gjenstående arbeider**

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Det vises til oversikt over gjenstående arbeider i vedlegg F-1 redegjørelsen mottatt 25.10.2024.

Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.07.2025 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1 og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

Dersom gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

### **Ansvar**

Gjennomføringsplan versjon nr. 22, datert 25.10.2024 legges til grunn.

## **Gebyr og annen informasjon**

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: [www.lillestrom.kommune.no](http://www.lillestrom.kommune.no)

Med hilsen

Farrukh Hussain  
Avdelingsleder

Ehsan Sadiyah Fjellrik  
Avdelingsingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til:  
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS  
VERKSTEDHAGEN AS



## **FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER**

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no)

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

### **Kontakt**

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no).

### **Forbehold**

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

### **Gebyrer 2025**

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	<b>kr 8 213</b>
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	<b>kr 8 213</b>
Eierskiftegebyr (4R + mva)	<b>kr 6 570</b>
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	<b>kr 750</b>
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon på Tjuvholmen og Colosseum Park	<b>kr 1 250</b>
Innmelding/tegning av andel i BORI	<b>kr 650</b>
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	<b>kr 475</b>
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	<b>kr 5 000</b>
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	<b>kr 3 250</b>
Kun boligopplysninger	<b>kr 2 250</b>
Meglerbrev for garasjesameier på Colosseum Park og Tjuvholmen	<b>kr 1 875</b>

### **Eierskifte**

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no)

### **Felleskostnader**

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

### **Forkjøpsrett**

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedtekstfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på [bori.no](http://bori.no). Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på [bori.no](http://bori.no).

Bestilling av utlysing gjøres på e-post [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no). Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

## Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no). Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styre godkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

## Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

### Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 05.09.25

Vår ref.: / 61

Meglers ref.:

## Boligopplysninger

<b>Enhet</b>	61	<b>Bolignr</b>	H0407
<b>Boligselskap</b>	5248 Verkstedhagen Boligsameie	<b>Etasje</b>	4.etg
<b>Adresse</b>	Bekkedroga 14, 1920 Sørumsand	<b>Oppr.ant.rom</b>	0
<b>Eier(e)</b>	Verkstedhagen AS	<b>Bygningstype</b>	Høyblokk

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 05.09.25: kr 2 708,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

<b>Fakturalinje</b>	<b>2025-09</b>	<b>2025-10</b>	<b>2025-11</b>	<b>2025-12</b>	<b>2026-01</b>	<b>2026-02</b>
Felleskostnader hus A +B+C	1 867	1 867	1 867	1 867	1 867	1 867
Kommunale avgifter gebyrer og avfall hus A B C	753	753	753	753	753	753
Sparing i vedlikeholdsfond	88	88	88	88	88	88
<b>Total</b>	<b>2 708</b>	<b>2 708</b>	<b>2 708</b>	<b>2 708</b>	<b>2 708</b>	<b>2 708</b>

## Andel fellesgjeld for Enhet

Ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	5248 Verkstedhagen Boligsameie (orgnr. 934119274)
<b>Antall enheter</b>	170
<b>Styrets e-post</b>	verkstedhagen@borimail.no
<b>Styreleder</b>	Erik Olsvik (48885514)
<b>Forsikring</b>	Protector Forsikring (Polise 3713361-1.1)
<b>Festet tomt</b>	Nei Eiet tomt
<b>Gnr/Bnr</b>	241/621
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	Ingen
<b>Styregodkjenning</b>	

# Skattemelding 2024

<b>Gjeld</b>	kr 0,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 0,00
<b>Formue</b>	kr 3 188,00	<b>Utgifter</b>	kr 0,00

## Merknader

Lyse er leverandør av infrastruktur for el-bil lading. Lader kan bestilles her <https://www.lyse.no/boligselskap/lading/defa>

Lyse er leverandør av avregning i sameiet. Eierskifte meldes inn her av innflytter/utflytter/megler <https://www.lyse.no/kundeservice/artikler/20101762127505-eierskifte-hvordan-melder-jeg-flytting-for-smartly-energiservice>

Pario er leverandør av portåner systemet. For å få tilgang via portåpning systemet må styret varsles om eierskifte, slik at Parqio får endret brukerinformasjon.

Lillestrøm kommune har gjort om sine faktureringsrutiner fra 01.01.2025. Kommunale avgifter faktureres gjennom felleskostnadene, kostnaden vil endres i takt med at kommunene endrer sine gebyr og avgifter.

Noen seksjoner har kjøpt garasjeplass. Det er to typer garasjeplasser i sameiet. Ordinære plasser som er seksjonert som næringsseksjoner og garasjeplasser i multiparkeringsanlegg. Parkeringsplasser i multiparkeringsanlegget har en ideell andel i snr. 105, jfr. vedtektene. Megler må påse hjemmelsoverføring og eierskifte til forretningsfører. Parkeringsplassene kan være persontilkoblet og reallinkoblet. Garasjeplasser kan kun selges internt i sameiet.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

### Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Bekkedroga 14  
1920 SØRUMSAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Øyvind Hoftvedt-Sægrov**Oppdragsnummer:****Telefon:** 414 15 504  
**E-post:** oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre