



aktiv.

Bekkedroga 12 A 306, 1920 SØRUMSAND

**Ny 3-roms leilighet i 3. etasje med
god planløsning, heis til
leilighetsplan og balkong.**



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 Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136
E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05

Ny 3-roms leilighet i 3. etasje med god planløsning, heis til leilighetsplan og balkong.

Velkommen til Verkstedhagen. En ny 3-roms leilighet med god planløsning kan nå bli din. Her bor du godt i nybygg med fin standard. Det er trappefri adkomst med heis opp til leilighetsplan. Leiligheten leveres med integrerte hvitevarer i et moderne kjøkken. Det er vannbåren gulvvarme i entré, stue og kjøkken samt bad/våtrom. Det leveres parkett på gulv i oppholdsrom og fliser på gulv i våtrom. Takpunkt i soverom, lysspotter i entré og på bad. Fiberløsning for tv/internett

Det er mulighet for kjøp av parkering i automatisk parkeringssystem i kjeller.

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.

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	18
Nabolagsprofil	34
Forbrukerinformasjon	43
Budskjema	45

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 290 000,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 28 790,-	Gnr./bnr.	Gnr. 241, bnr. 621
Total ink omk.:	Kr 4 318 790,-	Snr.	17
Felleskostn.:	Kr 2 072,-	Oppdragsnr.:	1106240264
Selger:	Verkstedhagen AS		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2024		
Tomtstr.:	6997.4 m²		
Soverom:	2		



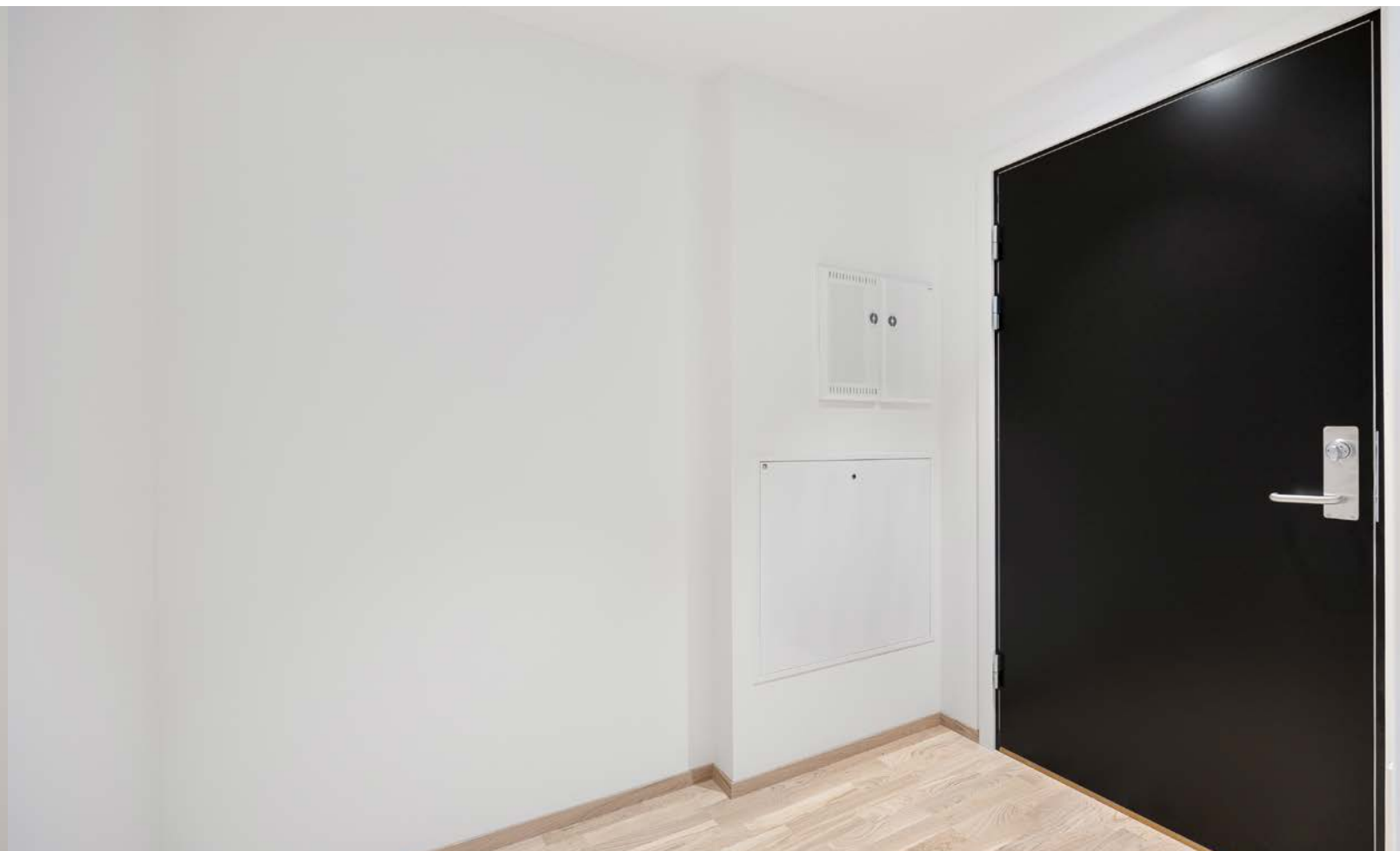








Entreen har, som resten av leiligheten behagelig
vannbåren gulvvarme.



Baderommet er i moderne stil med 60x60 flis på gulv og vegger med 10x10 fliser i dusjsonen.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60.5 m²

BRA totalt: 60.5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 60.5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er hentet fra utbyggers salgsoppgave og plantegning. Arealer er ikke oppmålt etter ferdigstillelse av leiligheten.

Utdrag fra utbyggers prospekt: Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens omsluttende vegger, dette inkluderer innvendige vegger og sjakt i leiligheten. P-ROM er BRA fratrukket ev. innvendig bod. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger i hvert rom. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer i salgsdokumentene, da beregningene er foretatt på basis av arkitektens tegninger. Mindre avvik mot faktisk bygget må påregnes, og gir ikke rett til prisavslag eller annen kompensasjon.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6997.4 m²

Tomtebeskrivelse

Utomhusplan for utbyggingen 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 friluftsjinteresserte 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.

Servicetilbud

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. min.

Adkomst

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

Bebyggelsen

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

Byggemåte

Byggene føres opp i stål og betong som bærende konstruksjoner. Toppetasjene er delvis tilbaketrukket, fasader i tre.

Innhold

Gulv

Gulv i leilighet leveres med hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett lakkert i matt utførsel. Gulv i bade-/våtrom leveres med keramiske fliser.

Vegger

Gips- og betongvegger sparkles og males i oppholdsrom og leveres standard farge. Andre farger kan velges som tilvalg mot pristillegg. På baderom leveres fliser. Listverk Gulv-, dør- og vinduslister leveres i hvit utførelse med synlig innfestning. Listefri overgang mellom tak og vegg.

Kjøkkeninnredning

Stilrent og tidløs kjøkkeninnredning leveres fra HTH med beige fronter som standard. Benkeplate i laminat. Skuffer og skap leveres med demping. Kjøkken utstyres med nedfellbar vask og et-greps blandebatteri. Takhøye overskap med plass til føringsveier for ev. ventilasjon over skapene. LED lys leveres under overskap. Innredninger leveres i henhold til egne tegninger fra kjøkkenleverandøren og kan avvike fra arkitektens tegninger.

Hvitevarer

Sammen med kjøkken leveres komplett hvitevarepakke fra Electrolux som inkluderer induksjonstopp, stekeovn, integrert kjøleskap med frys og helintegrert oppvaskmaskin.

Bad

Bad leveres som prefabrikkert baderom. I himlingen monteres innfelte downlights med dimmer. Rektangulære flis, typisk 60x60 på gulv og 60x60 på vegg, begge i lys farge. I dusjsonen på gulv leveres mindre fliser, typisk 10x10. Dusjsonen kan være noe senket. Dusjgarnityr og sammenleggbare dusjvegger

Det er avsatt plass til vaskemaskin og kondensørkettrommel. Det leveres skuffer under vask og speilskap med lys samt strømuttak.

Bod/Garderobe
Leilighetene leveres med sportsbod etter gjeldene forskrifter. Sportsboden er plassert i eget bodanlegg i tilknytning til parkeringsetasjen. I byggene finnes en del sportsboder i første boligplan. Ønsket garderobeskap/-løsning kan leveres som tilvalg.

Balkonger og terrasser
Balkonger og terrasser leveres med trykkimpregnet trevirke som dekke. Balkonger er opphengt i fasaden og leveres med spilerekkverk. Lyspunkt og strømuttak leveres på alle balkonger og terrasser. Innglassede balkonger leveres med fastfelt i glass opp til rekkverk og skyvbart glass over rekkverk. I innglassede balkonger kan glass trekkes til siden, glassene er ikke isolerte, men beskytter mot regn, snø og vind. Det vil være mindre luftspalter mellom glass og mot vegg slik at regn og snø kan drive inn. Innglassingen virker støydempende for bakenforliggende rom. Drypp fra ovenforliggende balkonger og konstruksjoner kan forekomme.

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 impregnet trekledning (type NORD). Tilpasninger, materiale og

fargebruk i fasader er ikke endelig klart og kan endres. 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 foreskreven 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 kompakt dør med laminert overflate. Innvending dører leveres som lett kompakt dør 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 f lis. 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 sprinkel. 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 nedforing. 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. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

integrerte.

Parkering

Det er mulig å kjøpe parkeringsplass på automatisk parkeringssystem.

Fra parkeringsanlegget har man atkomst til sykkelparkering, sportsboder, heis og trapp til leilighetene for bygg A, B og C. Parkeringsanlegget består av automatisk parkeringssystem i kombinasjon med tradisjonelle parkeringsplasser. Høyde i parkeringssystem er 205 cm. Maks billengde 510 cm. Bilens maksvekt er 2600 kg. Total plattformbredde 250 cm. Smalere lysåpning ved port/søyler. Ladeuttak for el- og hybrid kan leveres som tilvalg. Bruk av parkeringsanlegg styres nærmere i vedtekter. Det kan være begrensinger i antallet parkeringsplasser med lademulighet. Det er avsatt gjesteplasser utendørs.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring

Polisenummer

3713361-1.1

Radonmåling

Radonmåling ikke relevant. Leiligheten ligger 3 etasjer over bakkeplan.

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via vannbåren gulvvarme i entré, stue og kjøkken samt bad/våtrom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info 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.

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).

Info vannavgift

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

Tilbud lånefinansiering

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er stipulert til ca 35-45 kr pr kvm BRA pr mnd. Dette inkluderer bygningsforsikring, serviceavtaler og drift av bygg, fellesarealer og sameie. I tillegg til nevnte tilkommer kostnader for kabel TV/ internett (leverandør i prosjektet vil være Telenor), forbruk oppvarming, forbruk varmt tappevann samt kommunale avgifter (faktureres direkte fra Lillestrøm kommune). Ved garasje plass tilkommer det egne fellesutgifter for denne. Felles utgiftene er basert på erfaringstall og vil variere.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2072

Sameiet

Sameienavn

Verkstedhagen Boligsameie

Organisasjonsnummer

934119274

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 241, bruksnummer 621, seksjonsnummer 17 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:

3205/241/621/17:
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: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6090/656763

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Bekkedroga: eiendom (gnr/bnr): 241 / 479, 241 / 621, 241 / 623 og 241 / 624, datert 09.10.2024.

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)
2. Er det utført mindre, ikke søknadsppliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.

Gyldighet

Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
09.10.2024.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger
8 550 (Dokumentavgift)
5 000 (Etableringsgebyr gjesteleilighet)
7 000 (Etableringsomkostninger sameie)
7 000 (Oppstartskapital til boligsameiet)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

28 790 (Omkostninger totalt)
39 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
41 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 318 790 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 329 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 331 990 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Avgiftsgrunnlaget for dokumentavgift er grunnlag av tomteverdi kr 342 000,-

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 28 790

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

Personopplysningsloven

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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand,
Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand
Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato

19.11.2024

Nabolagsprofil

Bekkedroga 12 - Nabolaget Sennerud - vurdert av 47 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	33 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 533 elever, 29 klasser	14 min 1.1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 20 klasser	15 min 1.1 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	7 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Verkstedgården - Lillestrøm Komm...	3 min
Sørumsand Idrettsbarnehage/Helse...	8 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

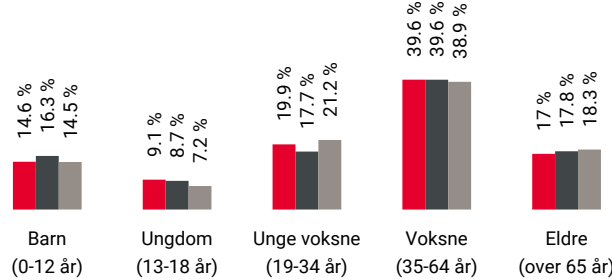
Veldig bra 75/100



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	8 min 0.6 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	13 min 1 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	17 min 1.2 km

Dagligvare

Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 0.6 km
Coop Extra Sørumsand	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



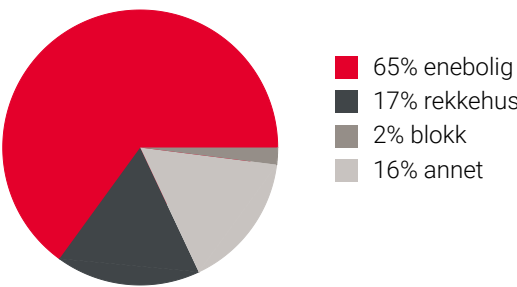
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

Sørumsand vgs. Ballbinge Ballspill	7 min 0.5 km
Trikken ballplass Ballspill	11 min 0.8 km
Trento Sørumsand	8 min
Spentst Sørumsand	11 min

Boligmasse



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

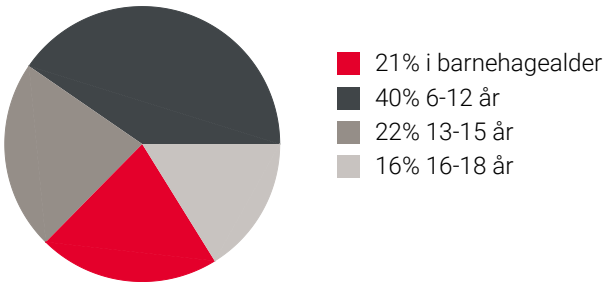
Sitat fra en lokalkjent



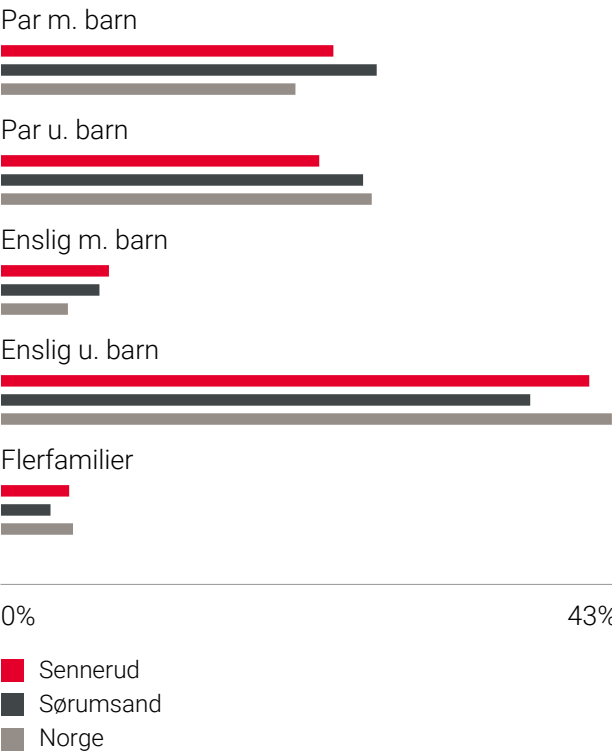
Varer/Tjenester

Fokus Butikksenter	9 min
Boots apotek Sørumsand	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

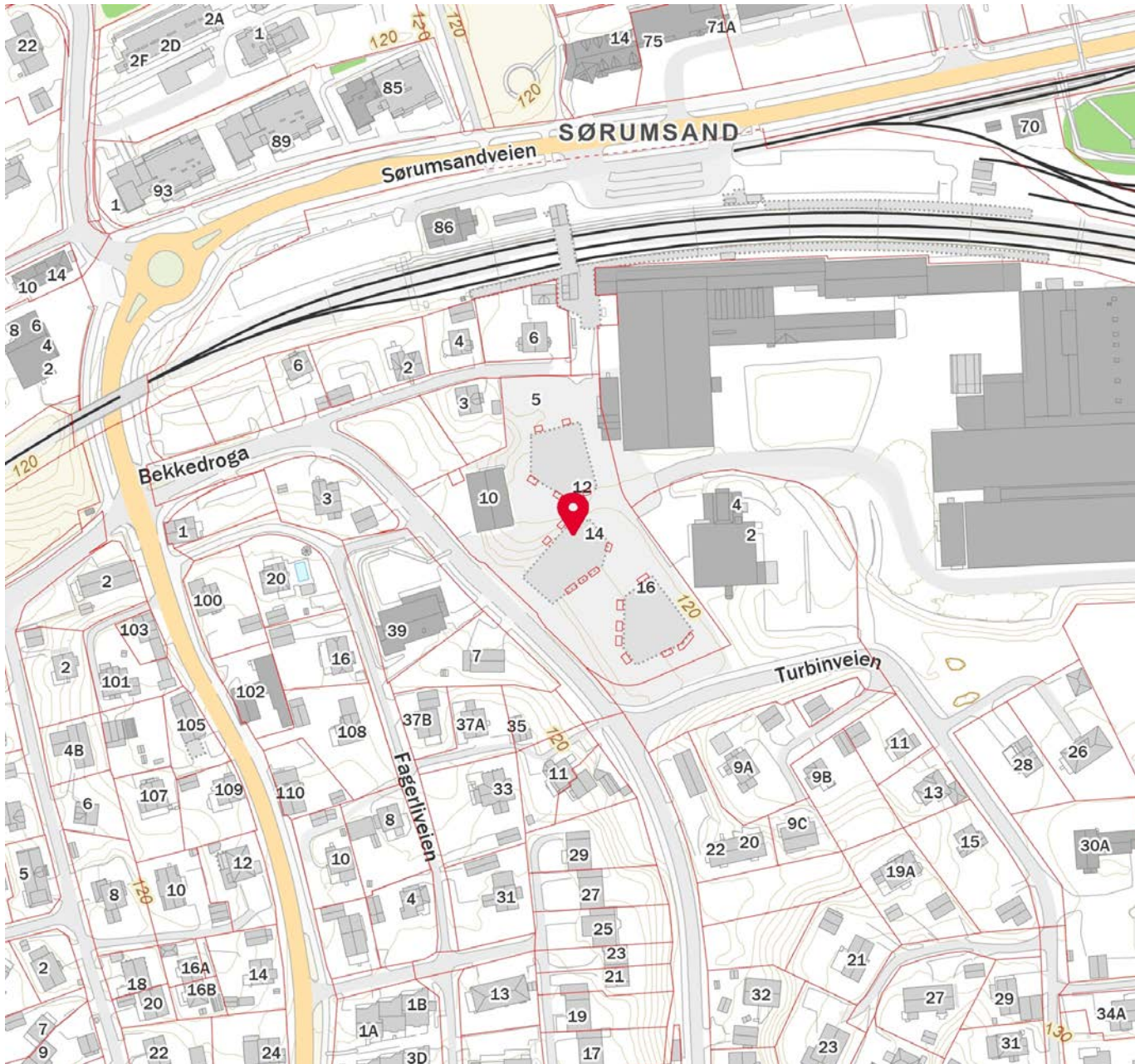
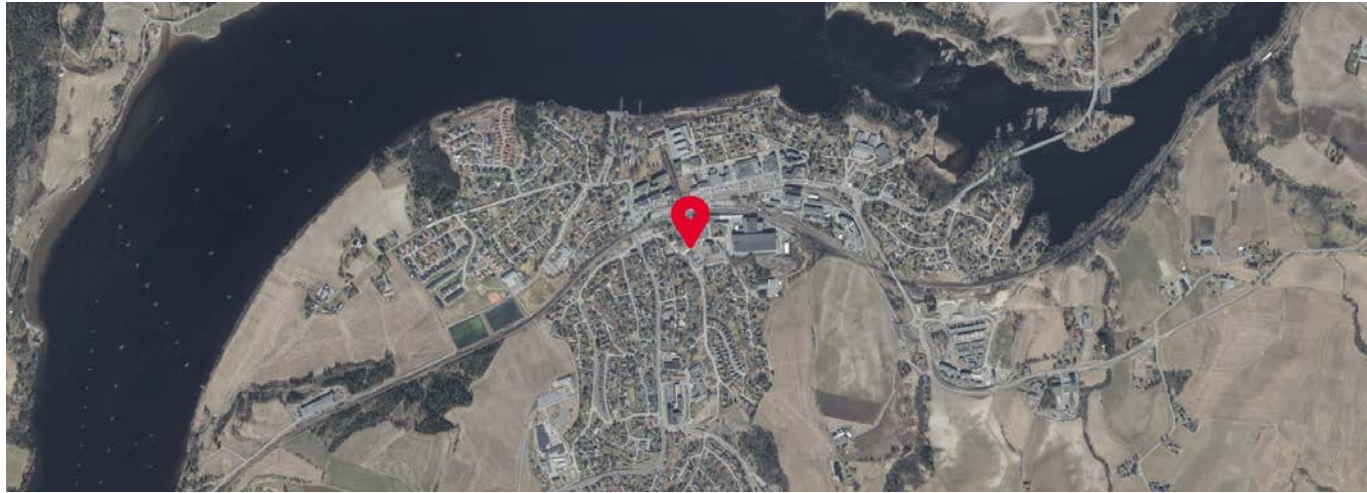


Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (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, varmepumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre