

aktiv.



Bekkedroga 16 , 1920 SØRUMSAND

**Nyere 2-roms selveier leilighet
med svært sentral beliggenhet -
Fransk balkong - Garasjeplass**



Eiendomsmegler / Partner MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 090 000,-
Omkostn.: Kr 78 600,-
Total ink omk.: Kr 3 168 600,-
Felleskostn.: Kr 3 036,-
Selger: Mulugeta Geremeskel
Mesfun

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 1199 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 241, bnr. 621
Gnr. 241, bnr. 621
Snr. 77
Oppdragsnr.: 1204250004

Nyere 2-roms selveier med svært sentral beliggenhet og garasje.

Velkommen til en moderne 2-roms leilighet i Bekkedroga 16, Sørumsand! Beliggende i et familievennlig område med nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig med Sørumsand stasjon kun 5 minutters gange unna. Området byr på lite trafikk, trygghet og flotte turmuligheter i skog og mark.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 41 m². Den inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom. Bygget er fra 2024, med moderne standard og vannbåren varme. Badet har fliser og gulvvarme, mens kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer. Fransk balkong gir lys og luft, og det medfølger bod på 3 m² i felleskjeller samt fast parkeringsplass i garasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. Fra og med 01.01.2026 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 41m².

2.etasje: Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-e: 3m².

Underetasje: Bod i felleskjeller.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 44m².

2.etasje: Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

Underetasje: Bod i felleskjeller.

TBA: 0m².

Målt takhøyde i stue/kjøkken 2.59m.

Målt takhøyde i gang 2.20m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l.

som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1199 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt:

Lett skrånet tomt med asfaltert internvei inn til felles garasje og inngangspartier. Opparbeidet gressplen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et familievennlig område i Sennerud, Sørumsand, med nærhet til både natur og urbane fasiliteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Sørumsand stasjon kun 5-6 minutters gange unna, hvor togene på linje F1 og R14 stopper. Fra stasjonen er det også forbindelse til Oslo Gardermoen på 32 minutter.

For familier med barn finnes det flere skoler i nærheten, inkludert Sørumsand skole (1-7 kl.) og Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.), begge innen 1,1 km avstand. Sørumsand videregående skole ligger kun 0,5 km unna.

Dagligvarebutikker som Bunnpris Sørumsand og Coop Extra Sørumsand er lett tilgjengelige, med henholdsvis 8 og 9 minutters gangavstand. Fokus Butikksenter og Boots apotek Sørumsand ligger også i nærheten.

Området er kjent for sin trygghet og gode naboskap, med lite trafikk og nærhet til skog og mark. Det er også gode turmuligheter og sportsfasiliteter, inkludert ballbinger og treningssentre innen kort avstand.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokken er oppført i 2024, og leiligheten er lokalisert i andre etasje.

Bygningen er fundamentert med støpt fundament til grunn. Grunnforholdene vurderes som stabile, og det er antatt at fundamentet hviler på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Grunnmuren er konstruert i støpt betong.

Ytterveggene er forblendet med trepanel.

Yttertaket består av en betongkonstruksjon som er teknet med takpapp.

Etasjeskillerne er utført i armert betong.

Vinduer og terrassedør har malte trerammer med 3-lags isoleringsglass. Ytterdøren har en glattmalt overflate.

Leiligheten har en fransk balkong, som består av en dør som kan åpnes innover, med et rekkverk av metall eller glass på utsiden.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- 6.2 Varmtvannsbereder

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Det øker omtrent 500

Innhold

2.etasje: Entré, soverom, bad/wc/vaskerom og stue/kjøkken. Bod i garasjeanlegg.

Standard

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning fra 2023 med takhøy kjøkkeninnredning med glatte fronter og

skuffer. Kjøkkenet har laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri. Hvitevarer består av stekeovn, induksjonkoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Det er montert komfyrvakt, Waterguard med sensor under kjøkkenbenk og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Vanninstallasjonen er fra 2024.

Bad

Prefabrikkert baderomskabin fra 2024 med fliser på vegger og gulv, og lakkerte metallplater i himling. Gulvet har gulvvarme og en nedsenket dusjsone. Badet er utstyrt med vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører, servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte fronter, vegghengt speilskap med lys og WC med innebygd systerne. Det er opplegg for vaskemaskin.

Merk: Utbygger har vært inne og gjort en utbedring av baderomsgulv, da flisene først slapp fra underlaget. Dette ble utbedret høst 2025 for utbyggers regning.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett i entré/gang, soverom, stue og kjøkken. Fliser på bad.

Vegger: Malt gips og malt betong i entré/gang, soverom og stue. Malt gips på kjøkken. Fliser på bad.

Himling: Malte betongelementer i entré/gang, soverom, stue og kjøkken. Lakkerte metallplater på bad.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger og Avløpsrør: Innvendige vann- og avløpsrør er fra 2024. Det er avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber. Hovedstoppekran er plassert i rørstokkskap. Rørstokkskap er plassert på bad og i entré/gang.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra 2024.

Kjøkkenventilator er med avtrekk til anlegget.

- Varmtvann: Varmtvann er tilkoblet fjernvarmeanlegg.

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget ble installert i 2024. Sikringsskap er plassert på vegg i gang og inneholder automatsikringer, jordfeilbryter og 9 fordelingskurser. Det er fremlagt samsvarserklæring.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Oppgradering av dør i A i plan kjeller og 2 dører i plan 1 i A og C med elektrisk sluttstykke som sørger for både avlåsning og rømning, samt nøkkelbryter og nødåpner boks. Det kom benkeforslag på at det skulle inkludere dør i hus B i tillegg.
- Ekstraordinære felleskostnader gjelder innkreving knyttet til filterskifte.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg medfølger leiligheten.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

3185482

Radonmåling

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

Diverse

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen har fjernvarme som hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingen skjer via vannbåren varme. Fant ingen spesifikk informasjon om oppvarming i enkelte rom.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

B

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 090 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere.

Dette kan variere fra kommune til kommune.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Det foreligger pr. d.d. ingen registrert formuesverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell fremtidig formuesverdi.

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).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

4119/656763

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 3 036 kr i måneden
 - Multiparkeringsanlegg: 350 kr i måneden
 - Kommunale avgifter gebyrer og avfall - hus A-C: 753 kr i måneden
 - Vedlikeholdsfond: 68 kr i måneden
 - Kabel-TV/Internett: 389 kr i måneden
 - Felleskostnader: 1 476 kr i måneden
- Planlagt økning felleskostnader: Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne.
- Endringsvarsel felleskostnader: Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne.
- Andre relevante opplysninger: Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 036

Sameiet

Sameienavn

Verkstedhagen Boligsameie

Organisasjonsnummer

934119274

Om sameiet

Verkstedhagen Boligsameie er et boligsameie i Lillestrøm kommune med organisasjonsnummer 934119274. Sameiet består av 132 seksjoner. Forretningsfører for selskapet er NORIAN Regnskap AS.

Vedtatte saker:

- Årsmøtet samtykker i at arealer på gnr.241, bnr 621 som i reguleringsplanen er avsatt til offentlig formål (fortau, gang- og sykkelvei) arealoverføres til kommunen.
- Årlig sum foreslås til kr: 120 000,- Årspris på kr. 20,- kr pr. kvm. som settes av til vedlikeholdsfond.
- Tilbud fra Låssenteret er på kr 102 750 inkl mva for 3 dører, godkjennes under forutsetning at sameie har økonomi til oppgraderingen.

Pågående saker:

- Verkstedhagen Boligsameie ble etablert høsten 2024. Denne årsmeldingen redegjør for styrets arbeid i oppstartsfasen, herunder etablering av drift, økonomistyring og ivaretagelse av helse, miljø og sikkerhet. Målet har vært å legge et godt grunnlag for et velfungerende boligsameie.
- Forretningsfører i samarbeid med styret kommer med forslag til justering av vedtektene i forbindelse med instruks om hvordan uttak av vedlikeholdsfond skal håndteres. Vedtak om ny vedtekt vil bli sendt ut i et ekstra ordinært årsmøte, kun med skriftlig saksbehandling.
- Styret trakk saken etter diskusjon om ordlyden rundt ordensreglene. Styret vil se nærmere på ordlyden og komme med nytt forslag. Forslaget vil fremlegges i ekstraordinært årsmøte med skriftlig saksbehandling.

Lånebetingelser fellesgjeld

Verkstedhagen Boligsameie har ingen lån per 16.04.2026.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (590 670,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (369 638,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Årlig sum på kr 120.000,- (Årspris på kr. 20,- kr pr. kvm) settes av til vedlikeholdsfond. Oppgradering av 3 dører med elektrisk sluttstykke, nøkkelbryter og nødåpner boks for kr 102.750 inkl. mva.

Selger har i sin egenerklæring opplyst at det er varslet en kostnadsøkning på ca 500kr, men ikke når disse trer i kraft.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Det kom benkeforslag om å inkludere dør i hus B i tillegg til den vedtatte oppgraderingen av låser.

Styret vil fremlegge et nytt forslag om endring av ordensreglene i et ekstraordinært årsmøte.

Forslag til justering av vedtektene i forbindelse med instruks om hvordan uttak av vedlikeholdsfond skal håndteres vil bli sendt ut i et ekstraordinært årsmøte.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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).

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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 utskiftinger.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 241, bruksnummer 621, seksjonsnummer 77 i Lillestrøm kommune. Gårdsnummer 241, bruksnummer 621, seksjonsnummer 105 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Det foreligger mange tinglyste bestemmelser/heftelser/rettigheter som gjelder hele sameiet. Ta kontakt dersom du ønsker oversendt grunnboksutskrift.

02.10.1905 - Dokumentnr: 1905/900115-1/9 - 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: 1909/900123-1/9 - Bestemmelse om vannrett

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

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1911 - Dokumentnr: 1911/900387-1/9 - 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: 1912/900151-1/9 - 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: 1912/900153-1/9 - 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: 1914/900135-1/9 - 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: 1916/900101-1/9 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

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

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1916 - Dokumentnr: 1916/900102-1/9 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0226 GNR: 41 BNR: 36

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

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1916 - Dokumentnr: 1916/900103-1/9 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0226 GNR: 41 BNR: 36

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

Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1923 - Dokumentnr: 1923/900146-1/9 - Bestemmelse om veg

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

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1933 - Dokumentnr: 1933/900100-1/9 - Bestemmelse om gjerde

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

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1937 - Dokumentnr: 1937/1656-1/9 - Bestemmelse om gjerde

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

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1937 - Dokumentnr: 1937/1658-1/9 - Bestemmelse om gjerde

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

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1937 - Dokumentnr: 1937/900804-1/9 - Bestemmelse om gjerde

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

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1941 - Dokumentnr: 1941/1193-1/9 - Bestemmelse om gjerde

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

09.01.1942 - Dokumentnr: 1942/25-1/9 - 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: 1942/734-1/9 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1942 - Dokumentnr: 1942/1461-1/9 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1946 - Dokumentnr: 1946/474-1/9 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1965 - Dokumentnr: 1965/1487-1/9 - 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: 1965/1588-1/9 - 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: 1972/3202-1/9 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1981 - Dokumentnr: 1981/8223-1/9 - 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: 1983/4886-1/9 - 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: 1998/3657-1/9 - 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: 1999/1034-2/9 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Telenor
Best. om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Forkjøpsrett på vilkår
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1999 - Dokumentnr: 1999/5193-1/9 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2000 - Dokumentnr: 2000/2494-1/9 - 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: 2000/4109-1/9 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 241 BNR: 479
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2001 - Dokumentnr: 2001/4663-1/9 - 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: 2007/108811-1/200 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0226 GNR: 41 BNR: 10

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

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2007 - Dokumentnr: 2007/108839-1/200 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0226 GNR: 41 BNR: 10

Bestemmelse om plassering av ventilasjonsanlegg

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

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2007 - Dokumentnr: 2007/108868-1/200 - 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: 2007/108941-1/200 - 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: 2009/643701-1/200 - 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: 2009/643701-2/200 - 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: 2010/183706-1/200 - 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: 2014/251017-1/200 - 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: 2018/1315763-1/200 - 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: 2018/1315803-1/200 - 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: 2021/716931-1/200 - 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: 2021/716931-2/200 - 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: 2021/716995-1/200 - 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: 2023/1198409-1/200 - 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: 2023/1271712-1/200 - 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: 2024/1491155-1/200 - 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: 2024/2044517-1/200 - 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: 2024/2044517-2/200 - 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: 2024/2044517-3/200 - 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: 2024/2044517-4/200 - 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: 2024/2044647-1/200 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver allmennheten

??? ??KE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM

KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2024 - Dokumentnr: 2024/2044647-2/200 - Bruksrett

Rettighetshaver allmennheten

??? ???E SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM

KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2024 - Dokumentnr: 2024/2044647-3/200 - 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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for (definer hvilke bygning eller bygningsdel det gjelder). Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: (fyll inn).

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Tilknytning avløp: Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan for Sørumsand Næringspark (plan-ID 0226_225), som regulerer eiendommen til boligbebyggelse i felt B2.. 26.10.2016

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023–2035, vedtatt 14.06.2023.

Eiendommen er i kommuneplanen definert som en prioritert byvekstsone og ligger i indre sone for utnyttingsgrad.

Eiendommen berøres av hensynssone H570_1, som er en sone med angitte særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø.

Berørte datasett:

Eiendom: Matrikkelen - Adresse, Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt, Energi:

Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data, Forurensning:

Støysoner for Bane NORs jernbanenett, Forurensning: Strategisk støykartlegging

Lillestrøm kommune - Lokale data, Geologi: Grunnvannsborehull, Geologi: Løsmasser,

Geologi: Marin grense, Geologi: Mulighet for marin leire, Geologi: Nasjonal database

for grunnundersøkelser (NADAG), Geologi: Radon aktsomhet, Kulturminner:

Kulturminneplan for tidligere Sørums kommune - lokale data, Landbruk:

Arealressurskart - AR50 - Arealtyper, Landbruk: FKB-AR5, Landskap: Naturtyper i Norge

- Landskap, Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm

kommune - Lokale data, Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale

data, Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data, Plan:

Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune -

Lokale data, Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred,

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data,

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Adgang til utleie

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

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 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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

77 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

78 600 (Omkostninger totalt)

90 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 168 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 180 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 183 300 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 78 600

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 32 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7750,- og visninger kr. 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler/Megler1:

Iris Therese Asak
Eiendomsmegler / Partner MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Megler2:

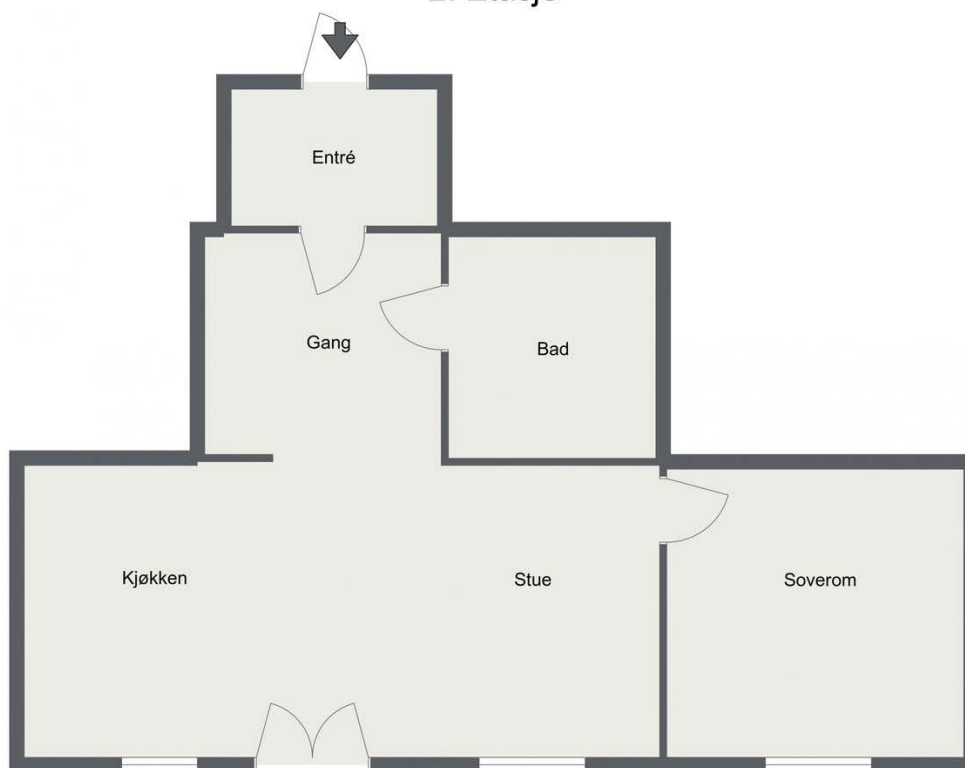
Martyna Wozniak
Eiendomsmeglerfullmektig
martyna.wozniak@aktiv.no
Tlf: 966 51 211

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

Salgsoppgavedato

23.04.2026

2. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Leiligheten har lyse veggflater og parkett på gulv. I entré er det montert dør-calling.



Fra entré kommer man inn i en gang hvor det er ytterligere plass for skap/kommode.



Digitalt møblert.



Kjøkken og stue er i åpen løsning.



Innredningen har integrert komfyr, kokeplate, kjøl-/frys og oppvaskmaskin.



Det er godt med oppbevaring i takoppforede skap.







Lekker baderom med 60x60 fliser på gulv og vegger. I dusjsone er det 10x10 fliser.



Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, servant på skuffeseksjon og opplegg for vaskemaskin.



Digitalt møblert.



Leiligheten har et soverom av god størrelse.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Bekkedroga 10 - 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	32 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

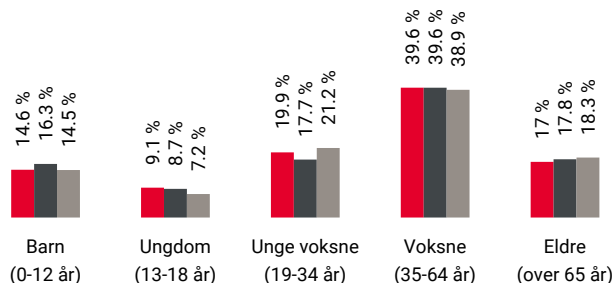
Veldig bra 75/100



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	9 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



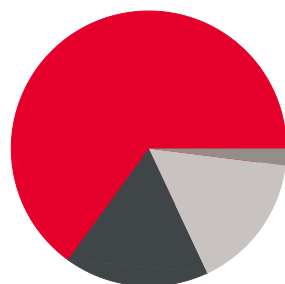
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

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

Boligmasse



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

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

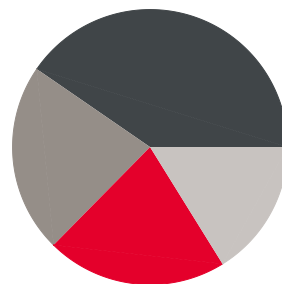
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Fokus Butikksenter	9 min
Boots apotek Sørumsand	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 21% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



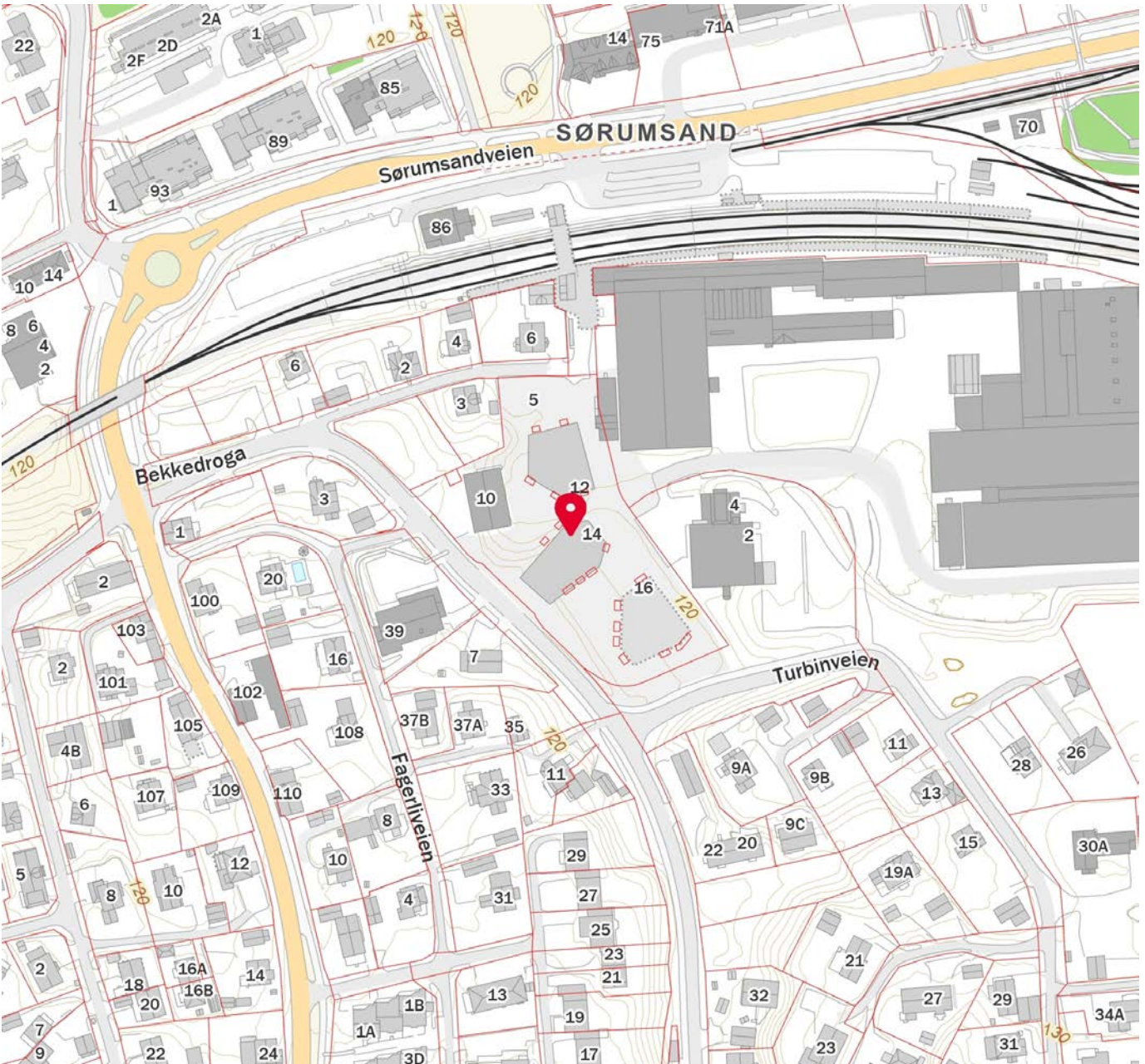
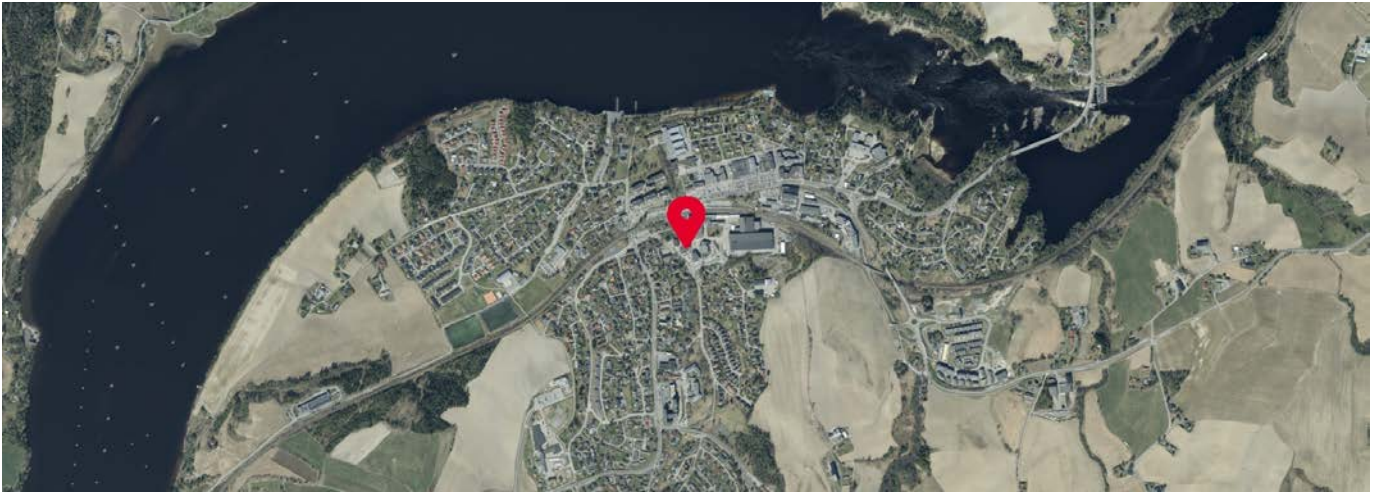
0%

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mulugeta Geremeskel Mesfun

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Bekkedroga 16

1920 Sørumsand

3205-241/621/0/77



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det øker omtrent 500

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

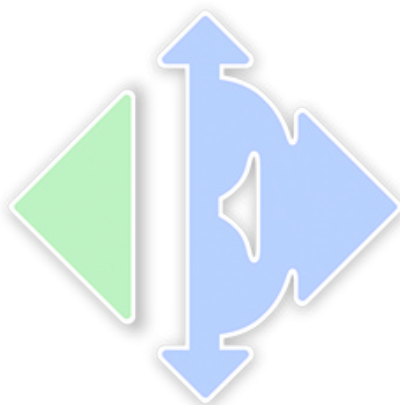
32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Leilighet
Bekkedroga 16
1920 Sørumsand



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 26/03/2026

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:241, Bnr: 621
Hjemmelshaver:	Mulugeta Mesfun
Seksjonsnummer:	76
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2024
Tomt:	Felleseie tomt 6 997,4 m ²
Kommune:	3205 LILLESTRØM

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Mulugeta Mesfun
Befaringsdato:	26.03.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med asfaltert internvei inn til felles garasje og inngangspartier. Opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk oppført i 2024, leiligheten ligger i 2.etasje (nr H0204). Støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon teknet med takpapp, yttervegger forblendet med trepanel, armerbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligblokken er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten vurderes å være i grei stand på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Verkstedhagen Boligsameie

Organisasjonsnr: 934119274

DOKUMENTKONTROLL:

- Samsvarserklæring utført Fetsund Elektro AS den 19.11.2024
- Egenerklæringsskjema 27.01.2025
- Megler (meglerpakken) 27.01.2025
- Midlertidig brukstillatelse 18.12.2024
- Byggetegninger fra byggeår

Det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon eller datablader for utarbeidelse av denne rapporten.

Utbygger opplyser om at all dokumentasjon ligger i Viscenario.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet eller fremlagt oppdaterte kommunale opplysninger ved utarbeidelse av denne rapporten. Dette kan medføre at enkelte forhold knyttet til eiendommen ikke er fullstendig belyst, og det anbefales derfor å kontakte kommunen for oppdatert informasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips, lakkerte metallplater og malte betongelementer.

Gulv: Parkett og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Utbedret bom under fliser på bad, utført som reklamasjonsarbeid av utbygger

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 993.- pr. mnd.

Inkluderer:

- Altiboxs -grunnpakke hus A+B+C kr 99.-
 - Felleskostnader hus A +B+C kr 1 433.-
 - Garasje kr 350.-
 - Kommunale avgifter gebyrer og avfall hus A B C kr 761.-
 - Multiparkeringsanlegg snr. 105 kr 350.-
-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	41			
Underetasje		3		
SUM BYGNING	41	3	0	0
SUM BRA	44			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

41m².

2.etasje: Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-e:

3m².

Underetasje: Bod i felleskjeller.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. [https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal- og volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/). Fra og med 01.01.2026 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 41m².

2.etasje: Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-e: 3m².

Underetasje: Bod i felleskjeller.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 44m².

2.etasje: Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

Underetasje: Bod i felleskjeller.

TBA: 0m².

Målt takhøyde i stue/kjøkken 2.59m.

Målt takhøyde i gang 2.20m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Bod på 3m² i felleskjeller.

1 stk biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

Sportsbod og biloppstillingsplass er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær/sol og 8 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Mulugeta Mesfun

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

26/03/2026



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Lakkerte metallplater.

Prefabrikkert baderomskabin fra 2024 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte fronter.
- Vegghengt speilskap med lys.
- WC med innebygd susterne.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.
- Rørstokkskap. Se punkt 6.1

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller sette tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

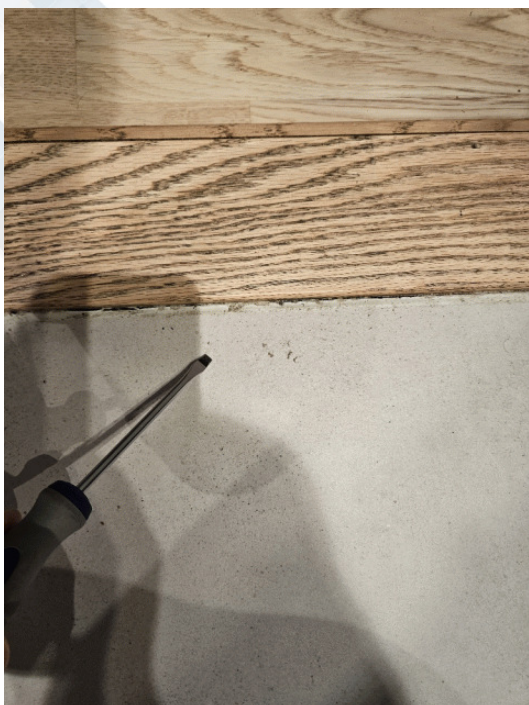
Gulv: Fliser med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Det ble utført en enkel test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, flisegulv fremstår i normalt god stand. Men silikonefugen mellom dørterskel og gulvflis glipper stedvis.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting av silikonen ved dørterskler, utført av en fagperson.

Hjemmelshaver opplyser om at det var bom og løstsittende underlag under fliser i dusjsonen, som medførte til at det var vann under fliser og løse fliser. Dette er i dag utbedret av utbygger. Det anbefales å få en skriftlig uttalelse fra utbygger om årsak og utbedringsprosessen av reklamasjonen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad for å måle fukt i bunnsvill på befaringstidspunktet.

Årsak: Badet er en prefabrikkert baderomsmodul i betong. En baderomsmodul er en prefabrikkert enhet der vegger, gulv og innredning leveres som en ferdig konstruksjon, ofte produsert i fabrikk og montert som et komplett våtrom.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

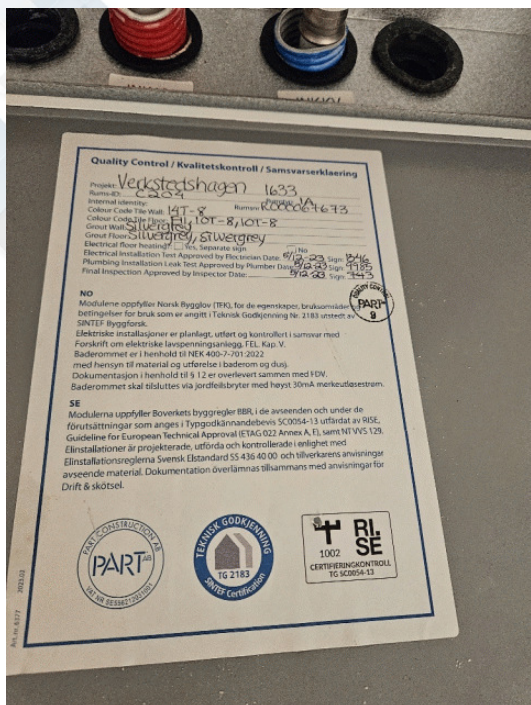
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte feil eller skader.

Anbefalt tiltak: Skulle det foreligge mistanke om feil eller avvik, anbefales det å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips.

Tak/himling: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2023 inneholder:

- Takhøy kjøkkeninnredning med glatte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri
- Hviteware: Stekeovn, induksjonkoker, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Komfyrvakt
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg, se punkt 6.3

På befaringsdagen ble det funksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1 Hviteware er ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik TGIU

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkelen er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av kjøkken er 15-20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom og stue:

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett.

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er ikke ett krav i Avhendingsloven for å vurdere eller satt tilstandsgrad på trapper, garderobeskap, hyllesystemer, etasjeskille og lignende.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass antatt produsert fra byggeår.

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert fra byggeår.

Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert fra byggeår.

- Malte dørgerikter

- Malte fotlister

- Lakkerte terskler

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer og dør, ingen funksjonssvikt. TG1

- Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TBA:

Leiligheten har fransk balkong. Fransk balkong er en type balkong som ikke har plass for opphold ute, men består typisk av en dør eller vindu som kan åpnes innover, med et metallrekkeverk eller glass utenfor åpningen.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber
- WC med innebygd systerne på bad
- Sluk i dusjsone på bad
- Rørstokkskap plassert på bad og i entre/gang
- Hovedstoppekransen plassert i rørstokkskap
- Opplegg for vaskemaskin på bad

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.

Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TGI

- Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.
 Antatt normal levetid for reguleringsventiler 20 - 30 år.

Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Merknader: Fjernvarmeanlegg er en del av sameiets/borettslagets felles bygningsmasse, og vedlikeholdsansvaret. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av fjernvarmeanlegget. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett. TGIU

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2024

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i 2024

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg.

Balansert ventilasjon er kun visuelt inspisert, og hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1.

Det er ikke registrert feil eller mangler, og anlegget vurderes å være funksjonelt ved befaringsstidspunktet. Selv om det ikke ble avdekket avvik på anlegget anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på anlegget, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller reparasjoner. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller driftsstanser, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2024

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 9 fordelingskurser

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Hjemmelshaver fremlegger Samsvarserklæring utført av Fetsund Elektro AS den 19.11.2024.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. For å øke sikkerheten ytterligere bør røykvarslerne plasseres i nærheten av soverom og oppholdsrom, og det anbefales å teste dem jevnlig for å sikre at de fungerer optimalt.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran). Det er viktig å kontrollere sløkkeutstyret årlig, slik at man er trygg på at det er klart til bruk hvis uhellet skulle være ute.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggetekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningssstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra befæringsdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

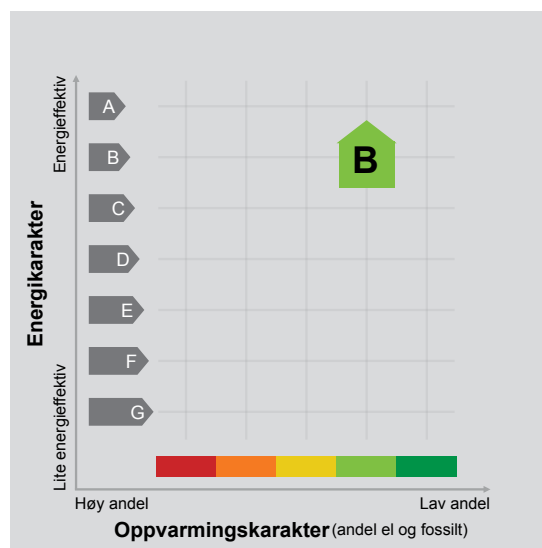
Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

ENERGIATTEST

Adresse	Bekkedroga 16
Postnummer	1920
Sted	SØRUMSAND
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	241
Bruksnummer	621
Seksjonsnummer	77
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301080396
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-68581
Dato	18.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Romerike Eiendomsmegling AS
Torvet 5
2000LILLESTRØM

Deres ref.: 1204250004
Vår ref.: 687-C-077/9665
Dato: 16.04.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Verkstedhagen Boligsameie.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	Verkstedhagen Boligsameie
Organisasjonsnummer:	934119274
Gårds- og bruksnummer:	241 / 621
Seksjons-/andelsnummer:	077
Adresse:	Bekkedroga 16, 1920 SØRUMSAND
Eier/medeier:	Geremeskel Mesfun, Mulugeta

FELLESKOSTNADER

Multiparkeringsanlegg snr. 105	350.00
Kommunale avgifter gebyrer og avfall - hus A-C	753.00
Vedlikeholdsfond	68.00
Kabel-TV/Internett	389.00
Felleskostnader	1 476.00
Felleskostnader Månedlig:	kr. 3 036.00

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	kr. 3 989
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 16 198

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Verkstedhagen Boligsameie har ingen lån per 16.04.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Forsikring:	Protector Forsikring ASA Polisnummer 3185482
Dyrehold:	Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
Parkering:	Garasjeanlegget består av 64 plasser, 37 av plassene er i multiparkeringsanlegg snr. 105, samt 25 ordinære plasser snr. 106-130, samt 2 gjesteparkeringsplasser.
Internett/TV:	Boligselskapet har kollektiv avtale om tv med Telenor.
Skilt:	Eier bestiller postkasse og dørskilt selv - se velkomstbrev for informasjon.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 16.04.2026:	kr. 0.00
--	----------

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Erik Olsvik
Epost:	verkstedhagen@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF



Lillestrøm kommune

Byggesak store bygg og anlegg

VERSTO RÅDGIVNING AS
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Vår ref.:
BYGG-21/00727-138
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
18.12.2024

241/621 midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket (Bygg C)

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 C

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

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

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.

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for bygg C mottatt 06.12.2024, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 17.12.2024.

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 F-1 – redegjørelsen mottatt 06.12.2024.

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. 23, datert 06.12.2024 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

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler som kan treffes på epost. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-21/00727 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Farrukh Hussain
Avdelingsleder

Ehsan Sadiyah Fjellrik
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2025

Verkstedhagen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 007 414	284 126	4 134 287	4 287 155
Annen driftsinntekt	2	324 059	280 000	217 000	0
Sum driftsinntekter		4 331 472	564 126	4 351 287	4 287 155
Kostnader					
Lønnskostnad	3	35 300	0	169 439	199 675
Konsulenttjenester	4	226 312	13 172	187 000	156 750
Kontingenter		3 200	0	0	4 000
Rep og vedlikehold	5	427 388	20 854	658 350	728 000
Forsikringer		346 496	40 780	257 400	330 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		369 156	0	950 555	999 000
Energi og fyring		142 760	0	120 000	140 000
Kabel-TV og telefoni		333 294	12 059	466 873	411 600
Driftskostnader		596 440	102 880	685 000	640 000
Leiekostnader		61 250	0	180 000	55 000
Andre driftskostnader	6	215 928	4 774	88 000	233 650
Sum driftskostnader		2 757 524	194 518	3 762 617	3 897 675
Driftsresultat før finansposter		1 573 948	369 608	588 670	389 480
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 457	30	2 000	0
Sum finansposter		2 457	30	2 000	0
Årsresultat		1 576 405	369 638	590 670	389 480
Overført til annen egenkapital	7	1 505 634	369 638	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	7	70 771	0	0	0
Sum disponering		1 576 405	369 638	0	0

Balanse 31.12.2025

Verkstedhagen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	7	70 771	0
Sum anleggsmidler		70 771	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		432 207	169 932
Kundefordringer		48 738	94 895
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 030 182	410 552
Sum omløpsmidler		2 511 126	675 380
SUM EIENDELER		2 581 897	675 380

Balanse 31.12.2025

Verkstedhagen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 875 272	369 638
Vedlikeholdsfond	7	70 771	0
Sum egenkapital		1 946 043	369 638
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		622 707	301 875
Annen kortsiktig gjeld		13 147	3 868
Sum kortsiktig gjeld		635 855	305 742
Sum gjeld		635 855	305 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 581 897	675 380

Verkstedhagen Boligsameie

Erik Olsvik
Styrets leder

Martin Kobberdal Trøen
Styremedlem

Ingolf Dahl
Styremedlem

Halvar Sundseth
Styremedlem

Rune Johan Stensrud
Styremedlem

Fabliha Zaman
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

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

Sameiet består av 132 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3205.241.621 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	2 482 363	257 205	2 550 000	2 626 500
Ekstraordinære felleskostnader	46 256	0	0	0
Kabel TV/bredbånd	335 336	12 707	462 132	411 600
Garasje	195 454	14 215	236 600	237 000
Kommunale avgifter	867 027	0	885 555	885 555
Vedlikeholdsfond	70 021	0	0	120 000
Andre innkrevde felleskostnader	10 956	0	0	6 500
Sum felleskostnader	4 007 414	284 126	4 134 287	4 287 155

Ekstraordinære felleskostnader gjelder innkreving knyttet til filterskifte. Andre innkrevde felleskostnader gjelder utleieleilighet.

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Oppstartskapital	259 000	280 000	217 000	0
El bil/ladeanlegg	65 059	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	324 059	280 000	217 000	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	30 938	0	148 500	175 000
Arbeidsgiveravgift	4 362	0	20 939	24 675
Sum lønnskostnader	35 300	0	169 439	199 675

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. julebord, ref. note 6.

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

Note 4 Konsulenttenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	8 750	0	0	8 750
Forretningsførerhonorar	175 388	0	175 000	120 000
Andre forvaltningstjenester	1 470	0	0	2 000
Teknisk bistand	32 257	0	0	0
HMS	8 448	12 688	12 000	26 000
Vakthold	0	484	0	0
Sum konsulenttenester	226 312	13 172	187 000	156 750

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	66 239	0	20 000	21 000
Vedlikehold VVS	0	0	31 000	33 000
Vedlikehold elektro	0	0	15 000	16 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	50 000	53 000
Vedlikehold heis	109 801	16 429	55 000	112 000
Vedlikehold garasjer	49 600	1 838	125 350	60 000
Vedlikehold varmeanlegg	30 625	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	107 803	0	250 000	150 000
Vedlikehold brannsikring	62 591	2 588	102 000	83 000
Dugnadskostnader	730	0	0	10 000
Avsetning vedlikeholdsfond	0	0	0	180 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	427 388	20 854	658 350	728 000

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader garasjer	0	0	0	107 350
Driftskostnader utleielokaler	2 959	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	9 500	0	10 000	12 000
Søppeltømming/container	6 872	0	8 000	7 500
Verktøy og redskaper	7 178	0	5 000	8 000
Inventar	0	0	0	3 000
Nøkler, låser og skilt	156 746	3 473	40 000	60 000
Annet driftsmateriale	0	0	0	1 000
Kontorrekvisita	855	0	0	1 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	5 000	6 000
Kostnader tillitsvalgte	3 165	0	3 000	4 000
Generalforsamling/årsmøte	3 545	0	12 000	13 000
Velferdskostnader	2 997	0	0	0
Annen kontorkostnad	13 921	0	0	2 000
Øredifferanser	0	1	0	1 000
Bank og kortgebyrer	8 190	1 300	5 000	7 800
Sum andre driftskostnader	215 928	4 774	88 000	233 650

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	369 638	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 505 634	369 638
Overført til vedlikeholdsfond	70 771	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 946 043	369 638
Vedlikeholdsfond 31.12	70 771	70 771
Annen egenkapital 31.12	1 875 272	369 638
Sum egenkapital 31.12	1 946 043	369 638

Note 8 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	369 638	0
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 576 405	369 638
Endringer i andre langsiktige poster	-70 771	0
B. Årets endring i arbeidskapital	1 505 634	369 638
C. Arbeidskapital 31.12	1 875 272	369 638
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 511 126	675 380
- Kortsiktig gjeld	635 855	305 742
= Arbeidskapital 31.12	1 875 272	369 638

5248 12 Arsresultat.pdf

Navn Dato
Dahl, Ingolf 2026-02-27

Identifikasjon

 Dahl, Ingolf

Navn Dato
Stensrud, Rune Johan 2026-02-26

Identifikasjon

 Stensrud, Rune Johan

Navn Dato
Olsvik, Erik 2026-02-26

Identifikasjon

 Olsvik, Erik

Navn Dato
Sundseth, Halvar 2026-02-26

Identifikasjon

 Sundseth, Halvar

Navn Dato
Zaman, Fabliha 2026-03-03

Identifikasjon

 Zaman, Fabliha

Navn Dato
Trøen, Martin 2026-02-26

Identifikasjon

 Trøen, Martin



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Trivselsregler for Verkstedhagen Boligsameie

For å sikre et trygt, rolig og hensynsfullt bomiljø for alle i Verkstedhagen Boligsameie, er det viktig at disse trivselsreglene overholdes av alle beboere. Reglene er vedtatt for å konkretisere våre felles forventninger til naboskap og for å lette styrets arbeid med å opprettholde orden.

- 1. Generell hensynsfullhet** Alle beboere skal bruke sin seksjon og fellesarealer på en måte som ikke medfører unødvendig, urimelig eller vedvarende sjenanse for andre beboere, jf. eierseksjonsloven § 25.

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietakere kjent med innholdet i disse reglene før innflytting. Styret må få oppgitt leietakers navn, e-postadresse og mobilnummer.
- 2. Ro og støybegrensning**
 - a. Nattero:** Det skal være fullstendig ro i sameiet mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.
 - b. Sjenerende støy:** Støyende aktiviteter som banking, boring, snekring, eller lignende, skal ikke forekomme etter kl. 21:00.
 - c. Lydnivå:** Unngå høy musikk, skriking eller annet høyt lydnivå, spesielt i trappeoppganger og fellesarealer. Alle beboere har krav på et rolig miljø til enhver tid.
 - d. Festligheter:** Ved arrangementer som kan medføre ekstra støy utover vanlig tålegrense, bes beboeren varsle sine nærmeste naboer i god tid. Vise hensyn til naboene.
- 3. Avløp og rør** Sluk og avløp i leiligheten skal renses jevnlig av seksjonseier. Det er strengt forbudt å helle fett, maling, lim, sement eller lignende stoffer i sluket. Bruk tørkepapir til å fjerne fett fra matlaging og kast det i matavfallet. Ved lekkasje fra toalett eller vask er seksjonseier ansvarlig for å kontakte rørlegger umiddelbart.
- 4. Ventilasjon og brannsikkerhet**
 - a. Ventilasjon:** Seksjonseiere plikter å bytte filter til ventilasjonen i leiligheten årlig. Styret deler ut filter som skal benyttes. Filter i kjøkkenventilatoren må byttes/vaskes med jevne mellomrom.
 - b. Lufting:** Under matlaging er enhver beboer ansvarlig for tilstrekkelig lufting slik at røykvarsler ikke aktiveres unødig. Unødige utrykninger fra brannvesenet, forårsaket av beboers manglende hensyn eller feil bruk av utstyr, vil bli fakturert seksjonseieren.
 - c. Ildsfarlige stoffer:** Det er ikke tillatt å ta med eller lagre ildsfarlige eller eksplosive stoffer (f.eks. bensinkanner) i leiligheter, boder eller fellesarealer.
 - d. Fyrverkeri:** Oppskyting av raketter og fyrverkeri fra sameiets område er ikke tillatt.
 - e. Brannsikkerhetsutstyr:** Seksjonseiere må følge til enhver tid lovpålagte krav for brannsikkerhetsutstyr i sin bolig.
- 5. Adgang og fellesarealer**
 - a. Låsing:** Den enkelte beboer må alltid sørge for at dørene til innganger og garasjedøren er låst.
 - b. Lufting i oppgang:** Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédør og ut i felles trappeoppgang.
 - c. Ryddighet:** Alle beboere plikter å holde fellesområder ryddige. Det er ikke tillatt å sette fra seg private eiendeler som barnevogner, sykler eller lignende i fellesarealer/trappeoppganger. Sykler skal plasseres i stativ i parkeringskjelleren eller utendørs.
 - d. Røyking:** Det er ikke lov å røyke inne i fellesarealer.
- 6. Avfallshåndtering** 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 gjenstander som møbler, TV-er og senger må beboerne selv frakte til gjenvinningsstasjon. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel eller

eiendeler i fellesarealer eller utenfor egen dør.

7. **Balkonger og utearealer** a. **Montering:** Montering av antenner, plattinger, utvendig solskjerming og andre lignende tiltak skal ikke forekomme uten styrets skriftlige godkjenning. b. **Blomsterkasser:** Blomsterkasser og lignende skal monteres på innsiden av balkongrekkverket for å unngå personskaade ved uhell. c. **Lagring:** Balkonger må ikke benyttes til lagring av søppel eller andre gjenstander som ikke hører hjemme der, eller som forringer byggets utseende. d. **Sluk:** Sluk på terrasse/balkong må til enhver tid holdes åpne og rene. e. **Grill:** Kun gass- og elektrisk grill er tillatt på balkongen. Vis hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill. f. **Lufting/Risting:** Det er ikke tillatt å riste eller henge ut sengeklær, tepper, matter m.m. fra vinduer eller balkonger. Dette gjelder også i trappeoppgangen.
8. **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; eventuelle etterlatenskaper skal fjernes umiddelbart.
9. **Parkering** Parkeringsplasser for gjester kan ikke benyttes av seksjonseiere eller leietakere.
10. **Klager og styrets behandling** a. **Før styret involveres:** Ved uoverensstemmelser og forstyrrelser som ikke utgjør en alvorlig trussel mot sameiets eller beboernes sikkerhet eller eiendom, oppfordres beboere til å forsøke å løse saken gjennom direkte dialog med den det gjelder. Dersom direkte dialog ikke fører frem, kan Konfliktrådet kontaktes for gratis meklings. b. **Formell klage til styret:** Alle saker/klager som ønskes behandlet av styret, skal inngis skriftlig. Klagen må inneholde tydelig angivelse av avsender (navn og seksjonsnummer) og hva/hvem klagen gjelder. For at styret skal kunne vurdere og behandle klagen effektivt, må den være konkret og inkludere nødvendig dokumentasjon (f.eks. datoer, klokkeslett, type hendelse, og en kort beskrivelse av sjenansen). c. **Styrets behandling:** Styret vil behandle formelle klager på første styremøte. Ved brudd på trivselsreglene eller eierseksjonsloven vil styret vurdere og iverksette relevante tiltak. Dette kan omfatte formelle advarsler, og i svært alvorlige eller gjentatte tilfeller, kan det i ytterste konsekvens føre til tvangssalg/utkastelse, i tråd med eierseksjonsloven. d. **Akutte hendelser:** Alvorlige skader som omfatter selve bygningene, rør, fellesarealer, eller forhold som utgjør en umiddelbar fare (f.eks. vannlekkasjer eller lignende som trenger rask oppfølging), skal meldes umiddelbart til styret.
11. **Informasjon fra styret** Meldinger fra styret til beboere formidles ved oppslagstavle og på nabonett.no.

For øvrig vises det til vedtektene for Verkstedhagen Boligsameie.

E-post til styret: verkstedhagen@borimail.no

Sist oppdatert av Styret: 12. juni 2025

VEDTEKTER FOR VERKSTEDHAGEN BOLIGSAMEIE

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 garasjeplasser 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 vannkran og felles strøm uttak på hus D.

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 Seksjonseiernes 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.

Vedtakter Verkstedhagen Boligsameie

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 unnlatelser 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.

På alle parkeringsplasser på terreng ved hus D, er det lagt frem tomrør for eventuelt senere etablering av el-billading.

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 bruksenhetene. Utskiftning av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene 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. 104, 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.

Kommunale avgifter fordeles med lik sum på hver seksjonseier. Næring betaler evt i henhold til faktura, eller inngår egen avtale.

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 garasje plass, 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 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.

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 – fem styremedlemmer. Det kan 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 kan velge 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 ferdigstillelse 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 tvangfullbyrdelseslovens 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 ferdigstilling 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 ferdigstilling.

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.

5248 Verkstedhagen Boligsameie

Utkast til protokoll for ordinært årsmøte 24.04.2025

Sted: Misjonshuset, Bekkedroga 5, Sørumsand

63 av 132 mulige stemmegivere var representert.

63 deltok fysisk (1 beboer hadde gitt fullmakt, Verkstedhagen AS hadde gitt fullmakt til forretningsfører ved Trude Lea på å stemme på deres vegne i alle saker unntagen sak 6 og 7. Fullmakten gjelder alle usolgte seksjoner og seksjoner i hus D)

Sak 1: Konstituering

Verkstedhagen Boligsameie sitt Årsmøte 2025 konstitueres ved at det velges en ordstyrer til å lede møtet, og at det i tillegg velges en referent og to til å signere protokollen.

Valg av ordstyrer Trude Lea

Valg av referent Trude Lea

Undertegne protokollen:

Hege Anita Johansen

Gerd Jorun Dahl

Godkjenning av forretningsorden

Godkjenning av innkallingen

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Sak 2: Styrets årsrapport

Verkstedhagen Boligsameie ble etablert høsten 2024. Denne årsmeldingen redegjør for styrets arbeid i oppstartsfasen, herunder etablering av drift, økonomistyring og ivaretagelse av helse, miljø og sikkerhet. Målet har vært å legge et godt grunnlag for et velfungerende boligsameie.

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: Kr.: 564 126,- (mot budsjett kr.: 3 698 732,-)

Utgifter: kr.: 194 518 (mot budsjett kr.: 2 886 571,-)

Resultat: kr.: 369 638,- (mot budsjett kr.: 814 061,-)

Sameiet flyttet inn trinnvis på slutten av 2024, budsjett er basert på fullt driftsår. .

Styrets forslag **Enstemmig vedtatt**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2024. Det er budsjettert med kr: 12.375,- pr. måned til styrearbeid pluss arbeidsgiveravgift på 14.1% til staten (sum kr. 14.120,-)

Styrehonorar **Enstemmig vedtatt**

Styrehonorar for foregående periode 15. oktober til 31. desember settes til kr 30.938,- pluss arbeidsgiveravgift 14.1% (sum kr. 35.300,-)

Sak 5: Arealplan

I gjeldende reguleringsplan for Verkstedhagen Boligsameie sin eiendom, gnr.241, bnr 621 m.fl er det regulert inn arealer til offentlige formål, herunder fortau, gang- og sykkelvei.

Det er krav om at de offentlige formålene skal arealoverføres til Lillestrøm kommune. Overføringen er nødvendig for å oppfylle kravene i gjeldende reguleringsplan og sikre at kommunen kan ferdigstille og drifte arealene som offentlige.

(Kostnader knyttet til arealoverføringen, oppmålingsforretning og matrikulering, skal dekkes av utbygger Verkstedhagen AS.)

Arealene det gjelder er markert lyse grønt og blått i vedlagte kart, og utgjør til sammen ca. 1116 m²

Alternativ 1 **Enstemmig vedtatt**

Årsmøtet samtykker i at arealer på gnr.241, bnr 621 som i reguleringsplanen er avsatt til offentlig formål (fortau, gang- og sykkelvei) arealoverføres til kommunen.

Styret gis fullmakt til å binde og undertegne for Verkstedhagen Boligsameie, gjeldende

eiendom gnr. 241, bnr. 621 i Lillestrøm kommune, alle nødvendige avtaler, dokumenter og tinglysning knyttet til nødvendige grunnrettsavtaler og offentlige krav om fradeling, grensejustering og arealoverføringer

Sak 6: Vedlikeholdsfond og oppgraderinger

For å sikre god drift av sameiet er det viktig å ha et vedlikeholdsfond. Fondet skal dekke både oppgraderinger, planlagt og uforutsett vedlikehold, og bidrar til at vi kan håndtere nødvendige tiltak uten å måtte ty til store, plutselige kostnader for beboerne.

Alternativ 1 Vedtatt med 26 stemmer

Årlig sum foreslås til kr: 120.000,- Årspris på kr. 20,- kr pr. kvm. som settes av til vedlikeholdsfond.

Forretningsfører i samarbeid med styret kommer med forslag til justering av vedtektene i forbindelse med instruks om hvordan uttak av vedlikeholdsfond skal håndteres. Vedtak om ny vedtekt vil bli sendt ut i et ekstra ordinært årsmøte, kun med skriftlig saksbehandling.

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 26

Blanke stemmegivere: 37 (utbygger stemmer ikke i denne saken i henhold til fullmakt)

Sak 7: Innkomne saker vedrørende låser

Sak 1:

Vi ønsker å melde inn et forslag til årsmøtet 24. april: Sameiet bør vurdere å installere låser inn til bodene. Kommer man inn i garasjeanlegget, har man tilgang til alle bodrommene. Hilsen Astrid Frey og Finn Arne Stokkebek Leilighet. 407

Oppgradering av dør i A i plan kjeller og 2 dører i plan 1 i A og C med elektrisk sluttstykke som sørger for både avlåsning og rømning, samt nøkkelbryter og nødåpner boks.

Alternativ 1 Vedtatt med 26 stemmer

Tilbud fra Låssenteret er på kr 102.750 inkl mva for 3 dører, godkjennes under forutsetning at sameie har økonomi til oppgraderingen.

Det kom benkeforslag på at det skulle inkludere dør i hus B i tillegg.

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 26

Blanke stemmegivere: 37 (utbygger stemmer ikke i denne saken i henhold til fullmakt)

Sak 8: Vedtekstendring - trukket

Alminnelig flertall 50% ikke oppnådd.

Forslaget faller.

Dersom en eier unnlater å etterkomme sitt ansvar i tråd med vedtektene eller eierseksjonsloven, forbeholder styret seg retten til å viderefakturere de merkostnader som påløper som følge av dette, både for styret og eventuelle engasjerte underleverandører.

Dagens vedtekter lyder slik:

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.

Ønskes endret slik:

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. Dersom en eier unnlater å etterkomme sitt ansvar i tråd med vedtektene eller eierseksjonsloven, forbeholder styret seg retten til å viderefakturere de merkostnader som påløper som følge av dette, både for styret og eventuelle engasjerte underleverandører.

Styret trakk saken etter diskusjon om ordlyden rundt ordensreglene. Styret vil se nærmere på ordlyden og komme med nytt forslag. Forslaget vil fremlegges i ekstraordinært årsmøte med skriftlig saksbehandling.

Sak 9: Personvalg

I henhold til sameiets vedtekter skal styret bestå av minimum tre og maksimum seks medlemmer. Charlotte Nordheim har valgt å tre ut av styret og stiller ikke til ny periode. Rune Stensrud er på valg og er villig til gjenvalg.

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Rune Johan Stensrud 1. valg - enstemmig valgt

Fabliha Zaman 2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (3 posisjoner)

Odd Hellum 1. valg - enstemmig valgt

Linda Lotsberg
Benny Martin
Andreassen

2. valg - enstemmig valgt
3. valg - enstemmig valgt



Lillestrøm kommune

Byggesak store bygg og anlegg

VERSTO RÅDGIVNING AS
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Vår ref.:
BYGG-21/00727-138
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
18.12.2024

241/621 midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket (Bygg C)

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 C

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

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

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.

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for bygg C mottatt 06.12.2024, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 17.12.2024.

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 F-1 – redegjørelsen mottatt 06.12.2024.

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. 23, datert 06.12.2024 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

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler som kan treffes på epost. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-21/00727 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Farrukh Hussain
Avdelingsleder

Ehsan Sadiyah Fjellrik
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

**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

Tegnforklaring:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Områder for forretning
- Allmenntilgjengelig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Kjørevei
- Felles avkjørsel
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1824 - Næring, tjenesteyting

- 1830 - Kontor, industri
- 2011 - Kjørevei
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2024 - Stasjons-, terminalbygg
- 2025 - Holdeplass-/plattform

- 2060 - Kollektivnett
- 2074 - Pendler-, innfartsparkering
- 3050 - Park
- 3060 - Vegetasjonsskjerm
- RpAngittHensynSone
- 661 - Bevaring av bygninger
- 1242 - Avkjørsel

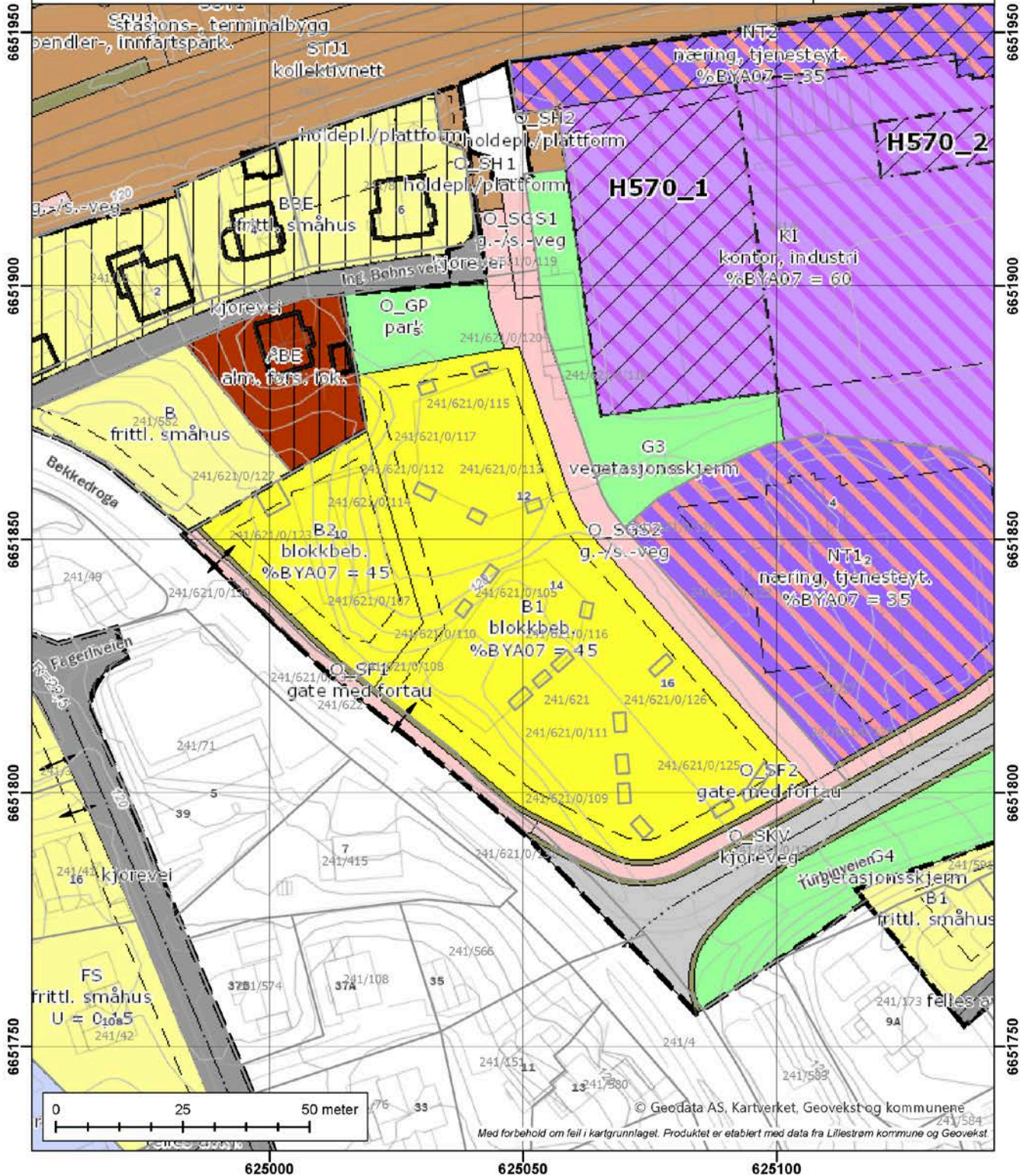
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 241, Bruksnr 621, Seksjonsnr 77	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	1403 Sennerud
Veiadresse:	Bekkedroga 16, gatenr 18152	Valgkrets:	12 Sørumsand
(fra bruksenhet)	1920 Sørumsand	Kirkesogn:	2061301 Sørumsand
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	594 Sørumsand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	04.09.2024	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	4 119/656 763
Arealkilde:				Areal felles tomt:	6 997,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bekkedroga 16	H0204	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	577,0	Rammetillatelse:	30.06.2022
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	2 451,0	Igangset.till.:	20.01.2023
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 451,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	32
Bygningsnr:	301080396			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	8		525,0		525,0		577,0		577,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Verkstedhagen AS	925829021
Kontaktperson	Sørumsand Næringspark AS	916259859

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

REGULERINGSPLAN FOR SØRUMSAND SENTRUM

Arkiv nr.	125
Egengodkjent dato	02.09.99

ARKIVERTE KART:

A - STADFESTET PLAN - ORIGINALDOKUMENT

NB:

Følgende bebyggelsesplaner innefor området, vedtatt etter 02.09.1999 gjelder foran reguleringsplanen:

	Sak nr.	Vedtatt dato	Merknader
Bebyggelsesplan for Sørumsand videregående skole	M/U-sak 32/00	09.05.00	Fremkommer på reguleringsplankartet, egne bestemmelser
Bebyggelsesplanen for Fokus kvartalet	M/U sak 57/00	12.09.00	Plan 1999-08 B, egne bestemmelser
Bebyggelsesplan for Moldstad og Egebergkvartalet	M/U sak 74/00	28.11.00	Plan 1999-08 B, egne bestemmelser

ENDRINGER:

	Sak nr.	Vedtatt dato	Merknader
Se overnevnte reguleringsplaner			
Mindre vesentlig endring i reg.bestemmelsene for kryss Skrivervegen/Vestbyvegen		25.06.04	K-2000 sak: 04/03152
Det var feil i § 3.1, c, område FS 1 og 2: Riktig BYA er 16 % og ikke 25 %, jamfør plankartet og sak til off. ettersyn. Dagens utnyttelse skulle opprettholdes.		25.04.05	IKT, ikke vedtak.

Plan nr.125

Sørum kommune

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for SØRUMSAND SENTRUM

Sist revidert: 25.06.04

Vedtatt av Sørum kommunestyre 02.09.99 i KST-sak nr. 59/99.

§ 1 GENERELT

a. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

b. Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

Byggområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- Boliger
 - Offentlig barnehage
 - Offentlig undervisning
 - Offentlig administrasjon
- Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Jernbane

Friområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- Park
- Anlegg for lek

Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- Frisiktsone ved veg
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg

Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- Gangareal
- Parkeringsplass

Kombinerte formål (PBL § 25, 2. ledd)

- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor
- Bolig/garasjeanlegg

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§2.1 PLANKRAV, BEBYGGELSESPLAN, SITUASJONSPLAN

Det faste utvalg for plansaker kan kreve bebyggelsesplan, jfr. PBLs § 28 for:

- Byggeområder nevnt i §1b med prosjekter hvor totalt bruksareal (BRA) overstiger 500 m² eller er en etappe av et utbyggingsprosjekt større enn 500 m² (BRA).
- Prosjekter som har stor betydning for allmennheten.
- Prosjekter som berører område og enkeltbygninger regulert til spesialområde bevaring.

Tegnforklaring:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Områder for forretning
- Allmenntilgjengelig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Kjørevei
- Felles avkjørsel
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1824 - Næring, tjenesteyting

- 1830 - Kontor, industri
- 2011 - Kjørevei
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2024 - Stasjons-, terminalbygg
- 2025 - Holdeplass-/plattform

- 2060 - Kollektivnett
- 2074 - Pendler-, innfartsparkering
- 3050 - Park
- 3060 - Vegetasjonsskjerm
- RpAngittHensynSone
- 661 - Bevaring av bygninger
- 1242 - Avkjørsel

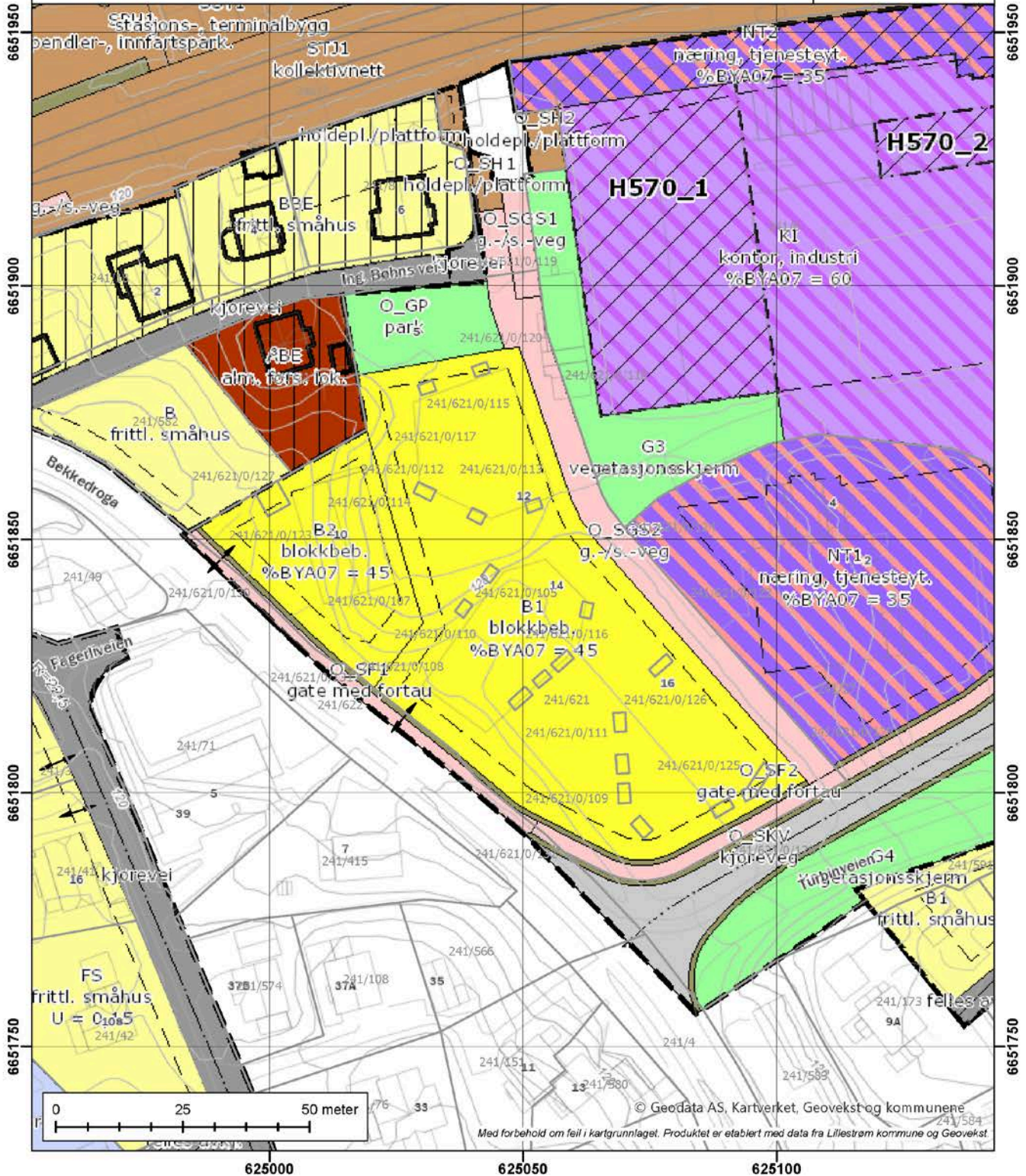
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.





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, 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 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP 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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bekkedroga 16
1920 SØRUMSAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak**Telefon:** 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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