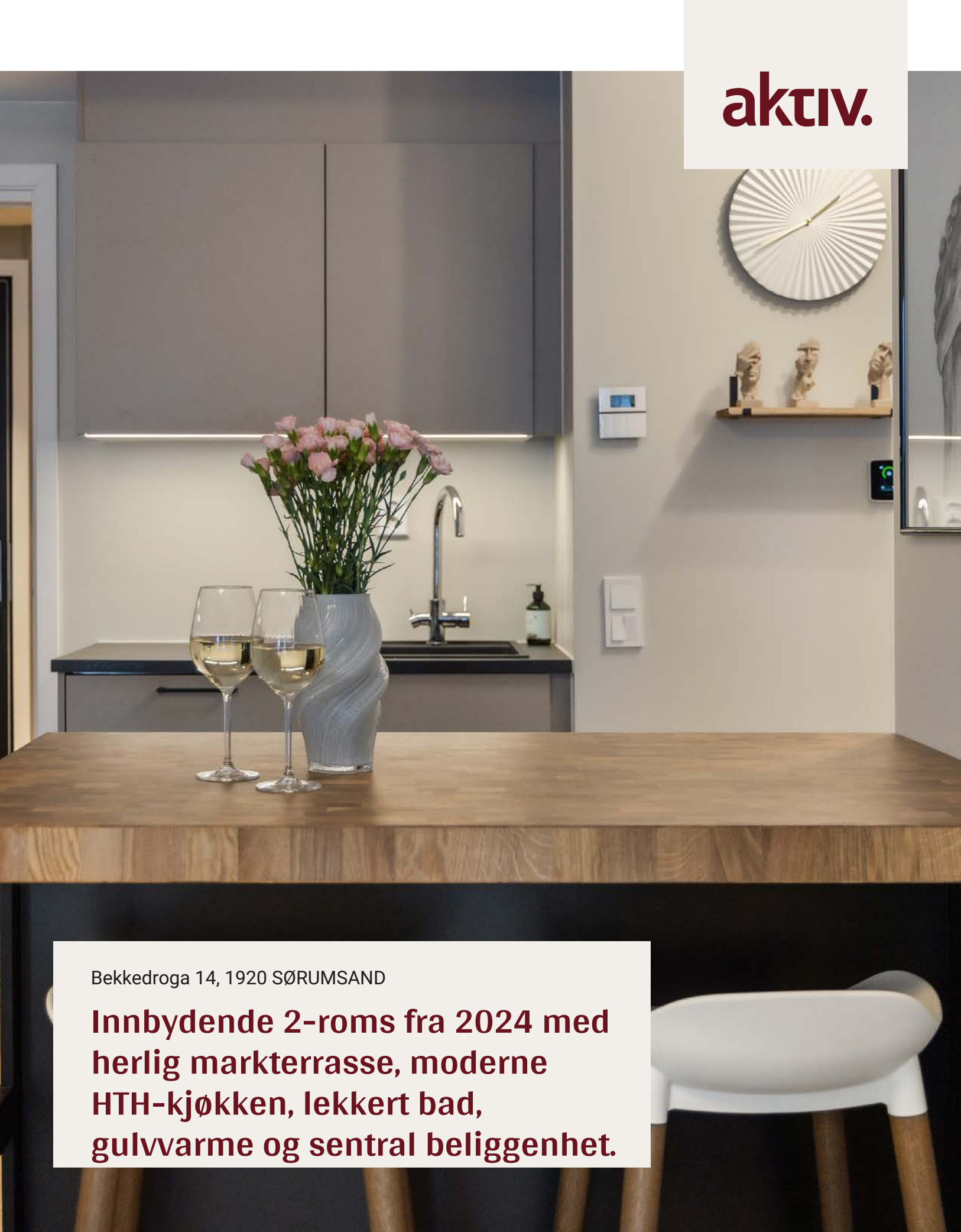




aktiv.

Bekkedroga 14, 1920 SØRUMSAND

**Innbydende 2-roms fra 2024 med
herlig markterrasse, moderne
HTH-kjøkken, lekkert bad,
gulvvarme og sentral beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Innbydende 2-roms fra 2024 med herlig markterrasse, moderne HTH-kjøkken.

Velkommen til Bekkedroga 14, en moderne og tiltalende 2-roms leilighet beliggende i populære Verkstedhagen på Sørumsand.

Leiligheten holder gjennomgående god standard med en smart planløsning som utnytter arealet optimalt. Her får du en lys og luftig stue med åpen kjøkkenløsning, moderne HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer og utgang til en hyggelig markterrasse på ca. 6 kvm, perfekt for sommerdager. Videre byr boligen på et romslig og delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin og et soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe. Vannbåren gulvvarme, hvitpigmentert parkett og fiberløsning bidrar til høy bokomfort.

Leiligheten ligger sentralt med kort vei til butikker, kollektivtransport, skoler, barnehager og flotte tur- og aktivitetstilbud.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 090 000,-	Antall rom:	2
Omkostn.:	Kr 78 640,-	Gnr./bnr.	Gnr. 241, bnr. 621
Total ink omk.:	Kr 3 168 640,-	Snr.	32
Felleskostn.:	Kr 2 636,-	Oppdragsnr.:	1106260002
Selger:	Laura Parveen		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2024		
BRA-i/BRA Total	41/44 kvm		
Tomtstr.:	6997.4 m ²		
Soverom:	1		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	68
Boligopplysningsbrev fra forretningsfører	73
Protokoll ordinært årsmøte 2025.	75
Vedtekter	80
Trivselsregler for Verkstedhagen.	96
Nabolagsprofil.	98
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 44 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 41 m² Stue/kjøkken, entré, soverom, bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6997.4 m²

Tomtebeskrivelse

Uteområdet består av lekeplass, utearealer mellom og rundt bebyggelsen. Plener etableres og tilsås. Terreng opparbeides og beplantes. Det lages sitte- og lekeplasser, belysning, felles grillplass mv. Ferdigstilling av utomhusarealene vil kunne skje etter

innflytting og skal hensynta en samlet utbygging. Atkomst til utomhusanlegg skal også fungere som adgang for brannbil. Det finnes felles sykkelparkering utendørs i tillegg til i parkeringsanlegget. Renovasjon senket ned i bakken og lett tilgjengelig. Det tilrettelegges for bilvask, dekkskifte mv. på utendørs parkeringsplass.

Beliggenhet

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

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

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

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

Servicetilbud

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

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

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

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

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak tekket med papp/folie.

Utvendige fasader med trepanel. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsramme.

Dører: Terrasse skyvedør i tre med 3-lags glass med utvendig aluminiumsramme.

Dører - 2: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert terrasseplattning i tre utgang fra stue.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Målt i stue og soverom. Det ble målt ca +/- 3 mm.

TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasseplattning i tre utgang fra stue. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Aktsomhetsområde for flom ligger på nivå 1. Skala for lavest til høyest er 1-6.

Verditakst

Kr 3 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2024

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

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

Ja

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Planløsning: entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Kort fortalt:

- God planløsning.
- Herlig markterrasse.
- Vannbåren gulvvarme (unntatt soverom).
- Hvitpigmentert parkett.
- Et romslig bad med lekre fliser.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i bad.
- Et soverom av god størrelse.
- Åpen stue-kjøkkenløsning.
- Moderne kjøkken fra HTH.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken følger.
- Fiberløsning for tv/ internett.
- Tilgang på felles gjesteleilighet i bygg B til leie for sameierne.

Standard

Entré

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

Stue og kjøkken

I et allrom finner man både stue og kjøkken. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord. Med åpen løsning mellom stue og kjøkken får man en sosial sone - perfekt i hverdagen og ved gjester. Fra stuen er det adkomst ut til markterrasse hvor sommerdager kan nytes.

Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har et stilrent design med glatte beige fronter og laminat benkeplate. Skuffer og skap har demping. Kjøkken utstyres med underlimt vask og et-greps blandebatteri. Takhøye overskap sikrer god lagringsplass for alt av

kjøkkeninventar. Med LED belysning under overskap besørges det godt arbeidslys for mesterkokken i boligen. Hvitevarene i kjøkken er fra Electrolux og inkluderer induksjonstopp, stekeovn, integrert kjøleskap med frys og helintegrert oppvaskmaskin.

Markterrasse

Med adkomst fra stuen har leiligheten en koselig markterrasse på ca 6 kvm. På terrassegulvet er det trykkimpregnert trevirke som dekke. Det er både belysning og strømuttak på makterrassen. Her er det plass til utemøblement når varmere dager skal nytes.

Bad

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

Soverom

Leiligheten har et soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet har adkomst inn via to skyvedører, noe som gir gode muligheter for bra utnyttelse av rommet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Lieligheten har markterrasse med dagssol som varer frem til 15/16 tiden på sommer.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring

Polisenummer

3713361-1.1

Radonmåling

Radonmåling ikke relevant. Leiligheten ligger 3 etasjer over bakkeplan.

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.

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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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

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

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

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. 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

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

Info eiendomsskatt

Lillestrøm kommune har eiendomsskatt med en skattesats på 2 promille på alle bolig- og næringseiendommer, og på ubebygde tomter. For alle eiendommer i kommunen gis det en reduksjonsfaktor på 30 %. I tillegg får boligeiendommer et bunnfradrag på 2 200 000 kroner for hver godkjent boenhet. Eiendomsskatten faktureres i 2 terminer, med forfall 1. juni og 1. november.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Info vannavgift

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Lillestrøm kommune har gjort om sine faktureringsrutiner fra 01.01.2025. Kommunale avgifter

faktureres gjennom felleskostnadene, kostnaden vil endres i takt med at kommunene endrer sine gebyr og avgifter.

Kostnadenes fordeling:

Felleskostnader hus A +B+C: 1 427,-

Grunnpakke KABEL-TV / internett hus A+B+C: 389,-

Kommunale avgifter gebyrer og avfall hus A B C: 753,-

Sparing i vedlikeholdsfond: 67,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 636

Andel fellesformue

Kr 2 476

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Verkstedhagen Boligsameie

Organisasjonsnummer

934119274

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL (restanseforespørsel)

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 241, bruksnummer 621, seksjonsnummer 32 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/241/621/32:

02.10.1905 - Dokumentnr: 900115 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:8

Bestemmelse om kloakkledning

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

Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1909 - Dokumentnr: 900123 - Bestemmelse om vannrett

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

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1911 - Dokumentnr: 900387 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:26

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

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1912 - Dokumentnr: 900151 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:27

Bestemmelse om vannledning

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

02.11.1937 - Dokumentnr: 1656 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1937 - Dokumentnr: 1658 - Bestemmelse om gjerde

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

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1937 - Dokumentnr: 900804 - Bestemmelse om gjerde

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

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1941 - Dokumentnr: 1193 - Bestemmelse om gjerde

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

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1942 - Dokumentnr: 25 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

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

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1942 - Dokumentnr: 734 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

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

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1942 - Dokumentnr: 1461 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

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

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1946 - Dokumentnr: 474 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

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

Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1965 - Dokumentnr: 1487 - Erklæring/avtale

Fjerning av bolighus på Sørums bygningsråds forlangende
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

03.06.1998 - Dokumentnr: 3657 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning. Riksveg 171
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

27.03.2014 - Dokumentnr: 251017 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:620
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

14.11.2023 - Dokumentnr: 1271712 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2024 - Dokumentnr: 2044647 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Rettighetshaver allmennheten

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2024 - Dokumentnr: 2044647 - Bruksrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Rettighetshaver allmennheten

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2024 - Dokumentnr: 2044647 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Rett til å drifte og vedlikeholde de delene av eiendommen som er regulert som offentlige

Rett til å sette opp skilt og lys med stolper og ledninger på de delene av eiendommen som er regulert som offentlige

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2026 - Dokumentnr: 19171 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

04.09.2024 - Dokumentnr: 1898370 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 32

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 4101/656763

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vilkår for vedtaket:

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

Vilkår for ferdigattest Følgende dokumentasjon må sendes inn:

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

Gjenstående arbeider

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

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

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

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.11.2024.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Det er planlagt ombygging av Bekkedroga 10. Kontakt selger for mer informasjon. Eiendommen er regulert til boligformål.

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

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

77 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

78 640 (Omkostninger totalt)

90 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 168 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 180 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 183 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 78 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, pantedokument med urådighet, fotograf og opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Ansvarlig megler bistår av

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.01.2026

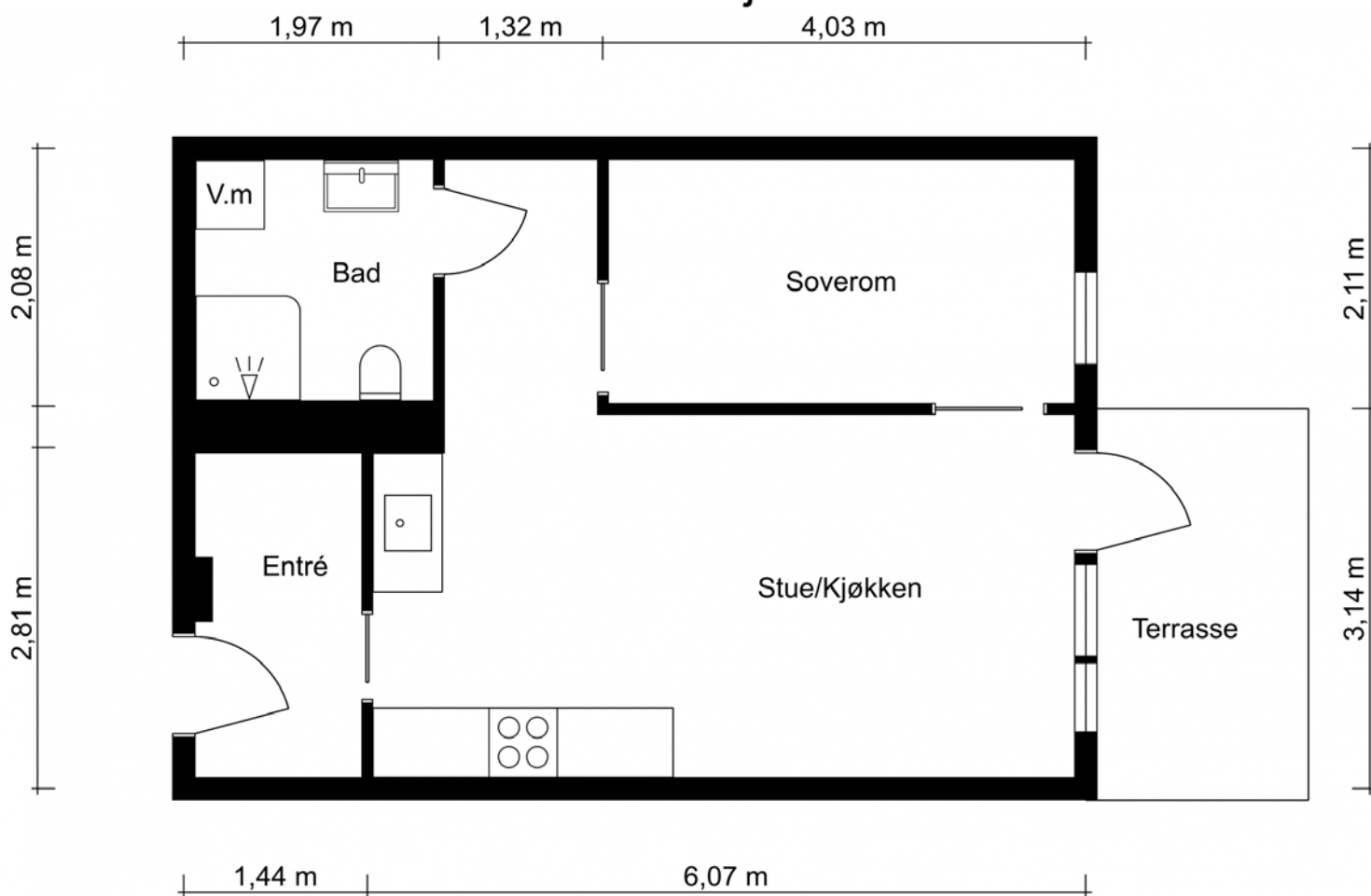
Leiligheten har en koselig
markterrasse.

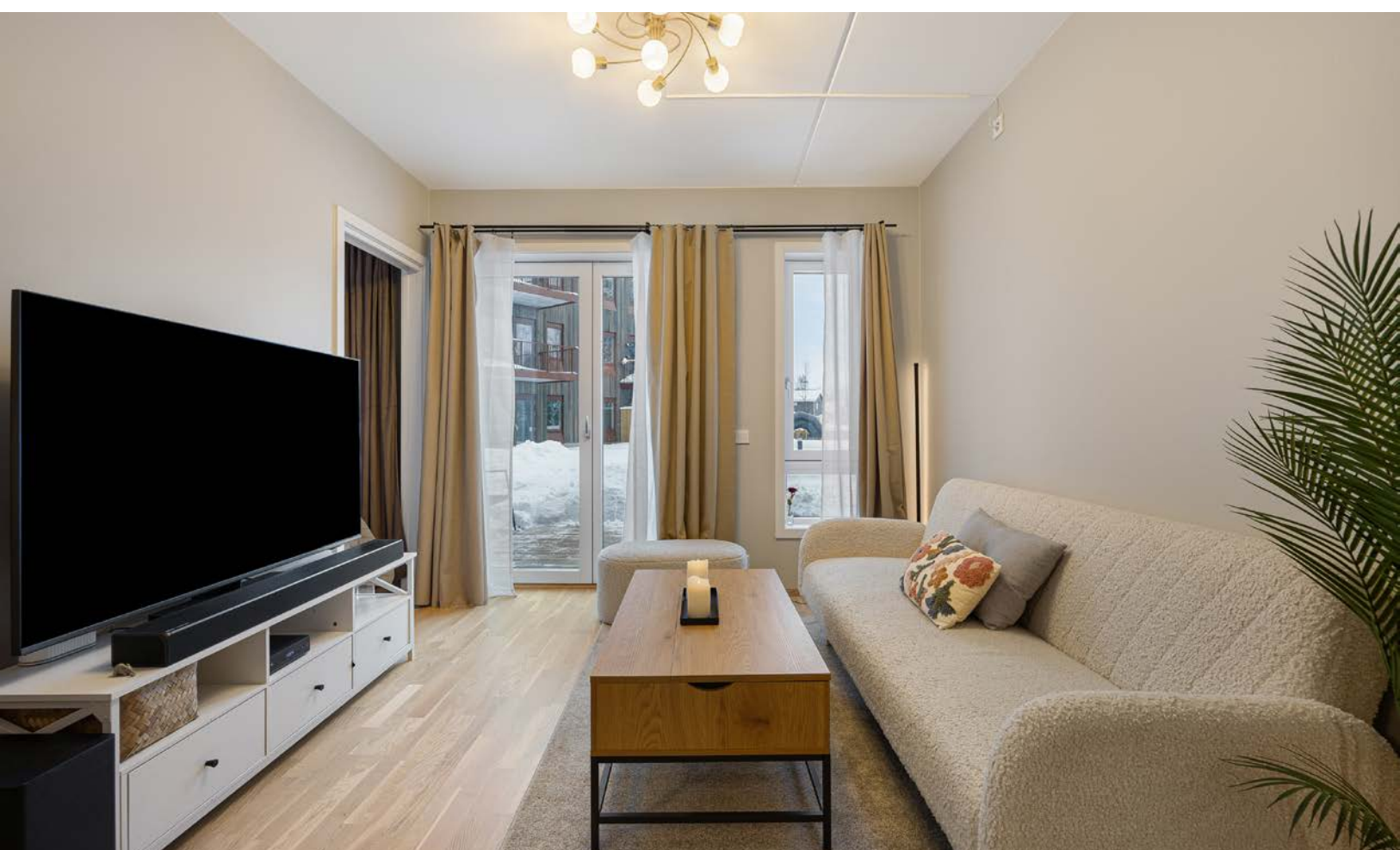




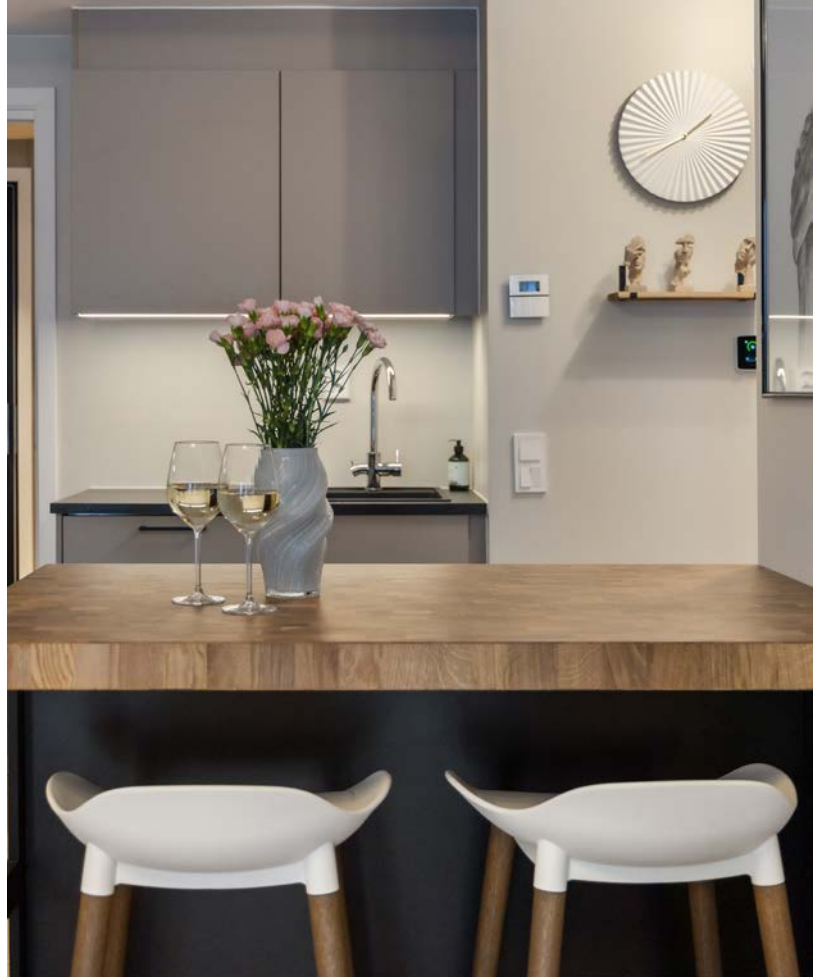
Bekkedroga 14

1. Etasje







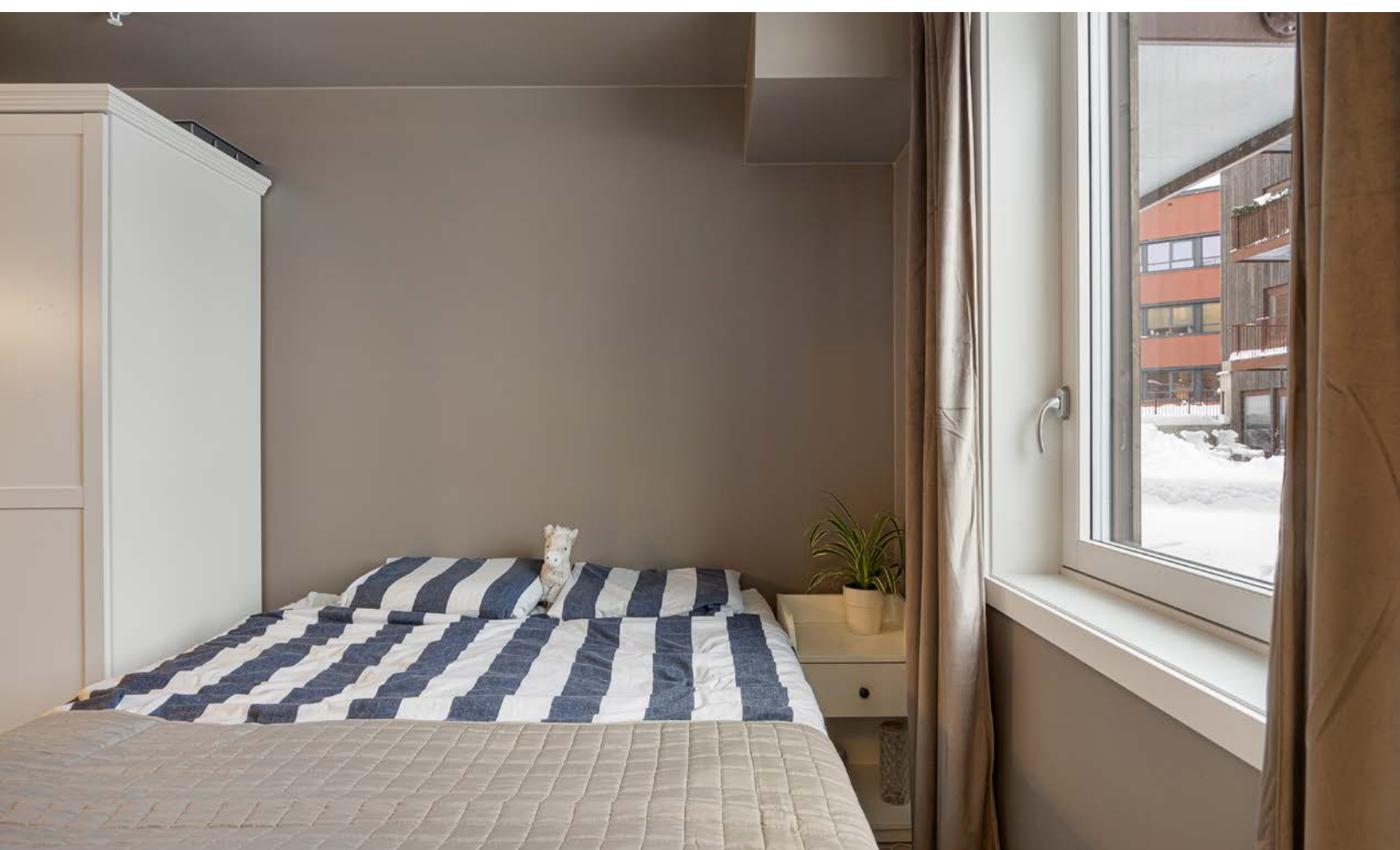




























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Bekkedroga 14, 1920 SØRUMSAND
 LILLESTRØM kommune
 gnr. 241, bnr. 621, snr. 32

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 41 m²


Bekkedroga 14
TAKST OG RÅDGIVNING AS



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utvendt eller areal av boligen.

Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 18925-1866

Referansennummer: KD8204

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Laura Parveen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2024 etter byggesøknad fra 2022. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2017.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak tekket med papp/folie. Utvendige fasader med trepanel. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsramme.

Terrasse skyvedør i tre med 3-lags glass med utvendig aluminiumsramme.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Det er etablert terrasseplattning i tre utgang fra stue.

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.

Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Målt i stue og soverom. Det ble målt ca +/- 3 mm.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via produsent av ferdigkabin.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det ble foretatt fuktsøk inne på badet og det indikerte ikke høye fuktverdier ved fuktsøk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har HTH innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrertoppvaskmaskin og kjøøl/frys. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er vannbåren varme via gulvvarme.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	44 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	44 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

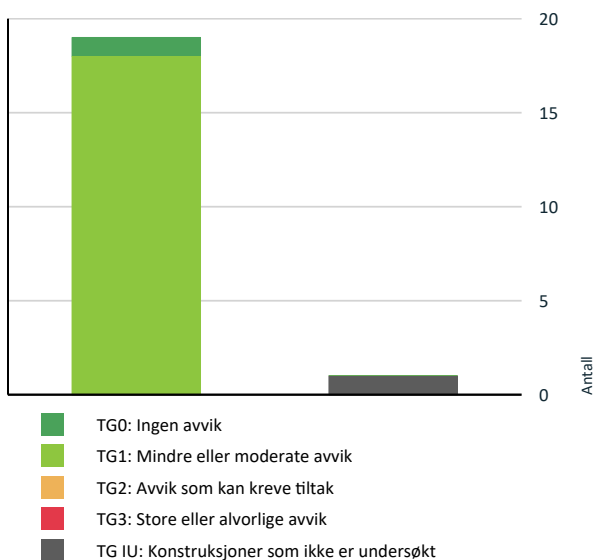
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2024

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsramme.

TG 1 Dører

Terrasse skyvedør i tre med 3-lags glass med utvendig aluminiumsramme.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasseplating i tre utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.



Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkyndig.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Målt i stue og soverom. Det ble målt ca +/- 3 mm.



TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via produsent av ferdigkabin.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det ble foretatt fuktsøk inne på badet og det indikerte ikke høye fuktverdier ved fuktsøk.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har HTH innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrertoppvaskmaskin og kjøl/frys. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme via gulvvarme.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Aktsomhetsområde for flom ligger på nivå 1. Skala for lavest til høyest er 1-6.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Det er lav konsekvens ut fra aktsomhetsvurderingen i kommunen, men det gjøres oppmerksom på at boligen ligger i ett område der det kan være fare for vannskade på bygget og leiligheten ved for store vannmengder.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

44 m²/41 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Bad/vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Tillegg for andel fellesformue + 2 476

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sørumsandveien 93 ,1920 SØRUMSAND 40 m ² 2017 1 sov	29-04-2025	3 200 000	3 150 000		3 150 000	78 750
2 Tverrveien 3 ,1920 SØRUMSAND 48 m ² 2020 1 sov	19-03-2025	3 300 000	3 300 000		3 300 000	67 347
3 Sørumsandveien 93 ,1920 SØRUMSAND 45 m ² 2017 1 sov	30-03-2025	3 190 000	3 075 000		3 075 000	64 062
4 Kuserudparken 1 ,1920 SØRUMSAND 55 m ² 2006 1 sov	23-09-2025	3 100 000	3 100 000	77 016	3 177 016	57 764

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	31 632
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	31 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

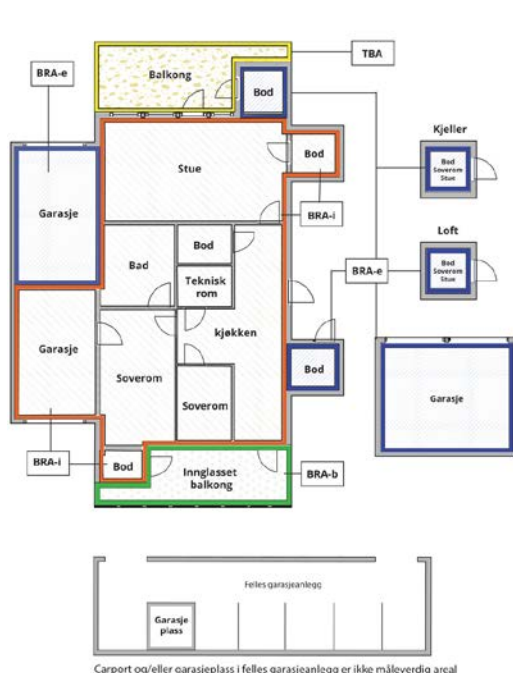
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	41			41	6
Kjeller		3		3	
SUM	41	3			6
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, entré, soverom, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Laura Parveen	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	241	621		32	6.4 m²	Selveier tomt. BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Bekkedroga 14							
Hjemmelshaver							
Parveen Laura							
Kommentar							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Verkstedhagen		4101 / 656763		Bori		934119274	
Boligsameie							
Felles formue							
Kr. 2 476 31.12.2024							

Eiendomsopplysninger
Beliggenhet
Selveierleilighet med en sentral beliggenhet på Sørumsand. Boligen ligger rett ved busstopp og togstasjon, noe som gjør objektet attraktiv. I gangavstand finner du flere matvarebutikker, treningssenter og andre fasiliteter.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten
Felles eiet tomt med opparbeidet grøntarealer og beplantning.
Tinglyste/andre forhold
Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	713361-1.1			
Kommentar				
Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	09.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	12.01.2026		Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.01.2026	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.01.2026		Innhentet		Nei
Eier	08.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Laura Parveen

Boligen

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

Bekkedroga 14

1920 Sørumsand

3205-241/621/0/32

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1106260002 1



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?

♦ **Ja**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 06.01.26
Vår ref.: / 32
Meglerns ref.:
1106260002

Boligopplysninger

Enhet	32	Bolignr	H0103
Boligselskap	5248 Verkstedhagen Boligsameie	Etasje	1.etg
Adresse	Bekkedroga 14, 1920 SØRUMSAND	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Laura Parveen	Bygningstype	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 06.01.26: kr 5 272,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06
Felleskostnader hus A +B+C	1 427	1 427	1 427	1 427	1 427	1 427
Grunnpakke KABEL-TV / internett hus A+B+C	389	389	389	389	389	389
Kommunale avgifter gebyrer og avfall hus A B C	753	753	753	753	753	753
Sparing i vedlikeholdsfond	67	67	67	67	67	67
Total	2 636	2 636	2 636	2 636	2 636	2 636

Andel fellesgjeld for Enhet

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

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

Forkjøpsrett Ingen
Styregodkjenning

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 0,00
Formue	kr 2 476,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

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

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

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

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

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

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 budsjettet 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

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 seksjonseierens felles behov.

2.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Vedtekter 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 bevegelseshemmede

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 varsler 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 parabolantenner, varmepumper, markiser o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning 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.

Utskifting 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 utskiftinger.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av tapet, vegg-, gulv-, og himling, sluk og vann- og fuktsperre 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 brannvernutstyr, 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. Utskifting 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 utskifting. 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 (Garasjeplasser 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/renhold, 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 garasjeplass, vil bli fakturert en mnd felleskostnad. Sameiet fakturere eierne etter antall parkeringsplasser man disponerer. Styret fastsetter sum i henhold til budsjett for inngåtte serviceavtaler og driftskostnader som gjelder parkeringsarealene. De to parkeringsplassene på terreng som er seksjonert som tillegg i 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 seksjonseiernes 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 seksjonseiernes 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 seksjonseiernes 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 seksjonseieres 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

9. REVISJON OG REGNSKAP

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

11. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

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

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

12. SÆRBESTEMMELSER VEDRØRENDE SEKSJON 20 OG 22

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

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

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

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 unødige. 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 personskade 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

Nabolagsprofil

Bekkedroga 14 - Nabolaget Sennerud - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

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

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

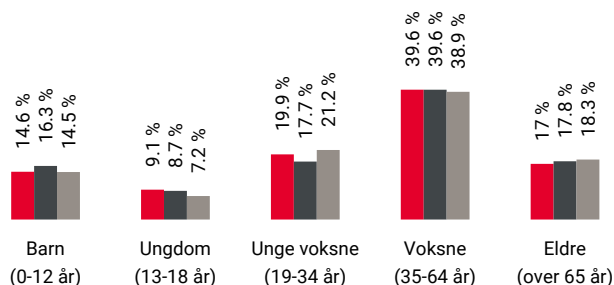
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



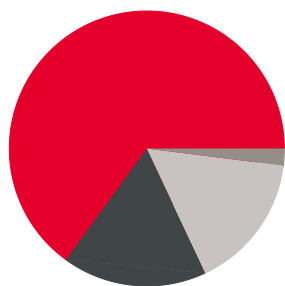
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

⚽ Sørumsand vgs. Ballbinge	6 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Sørumsand idrettspark	9 min	🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball, tenn...	0.8 km	
🚴 Trento Sørumsand	7 min	🚶
🚴 Spenst Sørumsand	9 min	🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

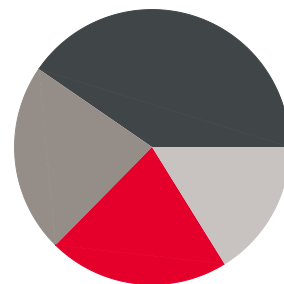
8 min 🚶



Boots apotek Sørumsand

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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



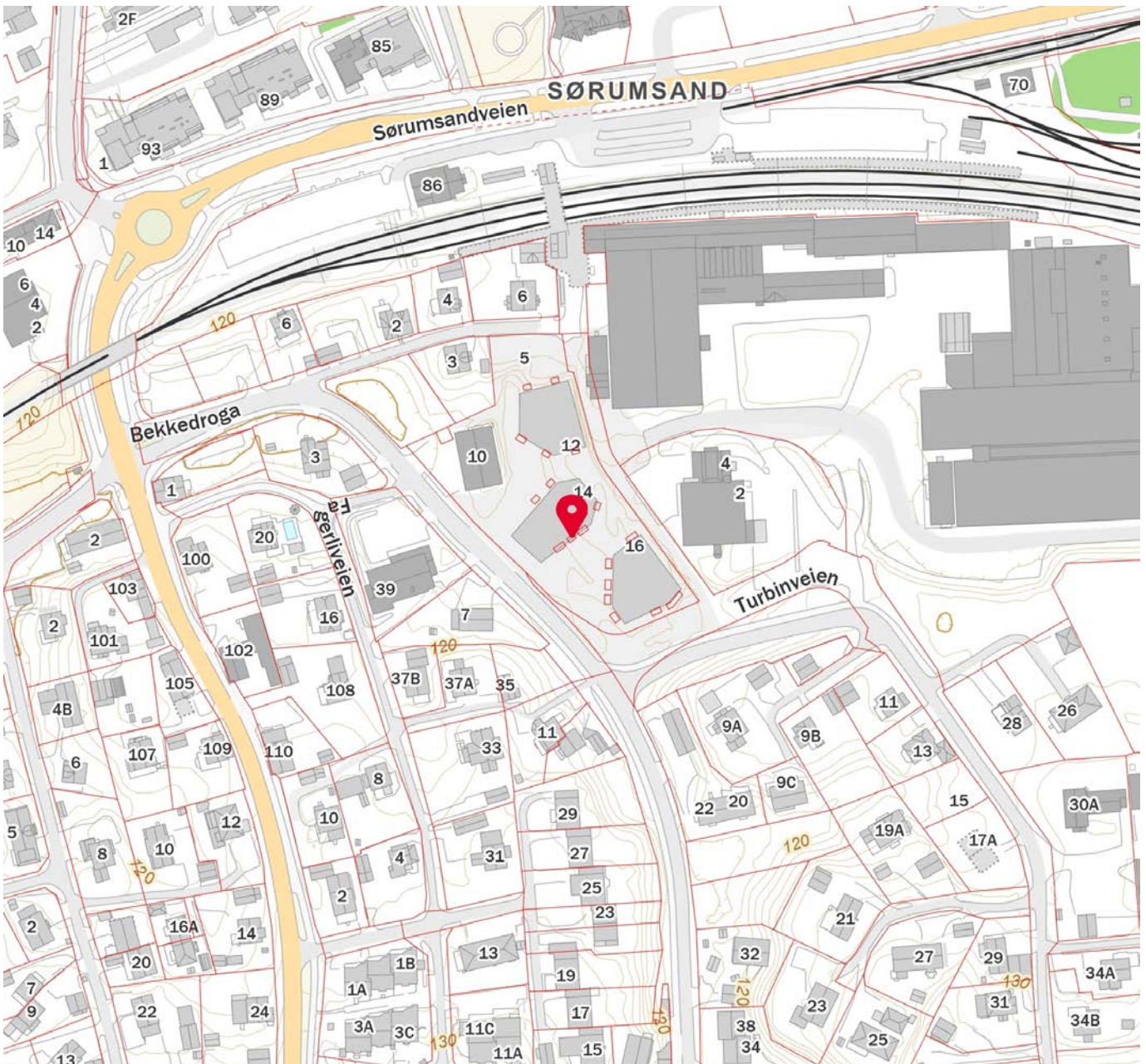
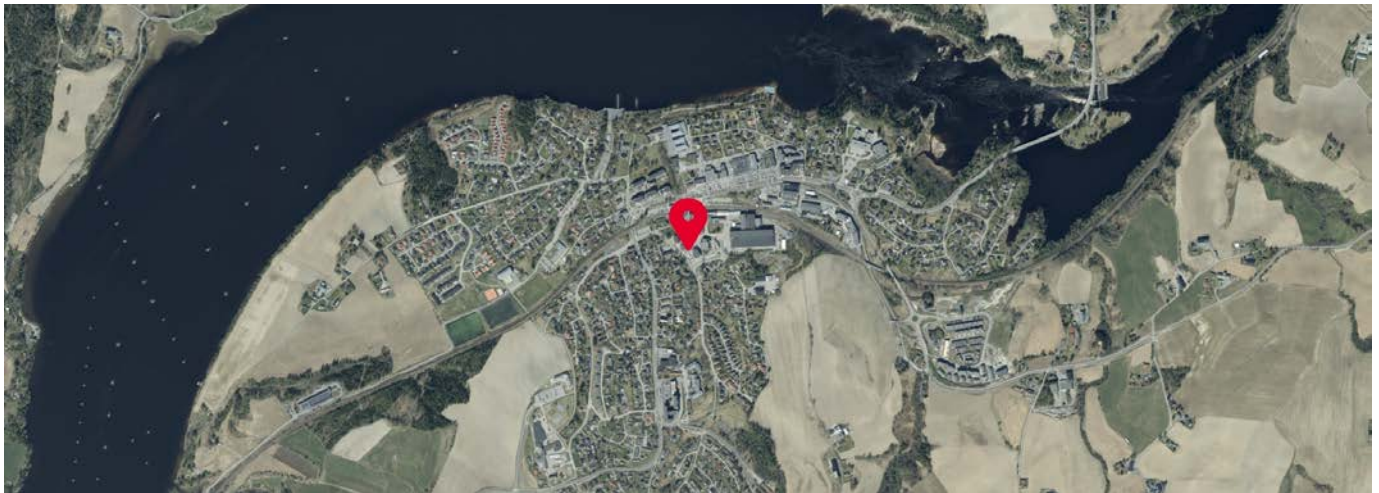
0%

43%

Sennerud
Sørumsand
Norge

Sivilstand

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





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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bekkedroga 14
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Søvik

Telefon: 982 39 649
E-post: alexander.sovik@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 viderefremidlet 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