

Verkstedhagen



Illustrasjon, avvik kan/vil framkomme



Illustrasjon, avvik kan/vil framkomme



Etasjeplaner, bygg A

Etasje 1

Etasje 2



Bygg A - 1. et.

1:100



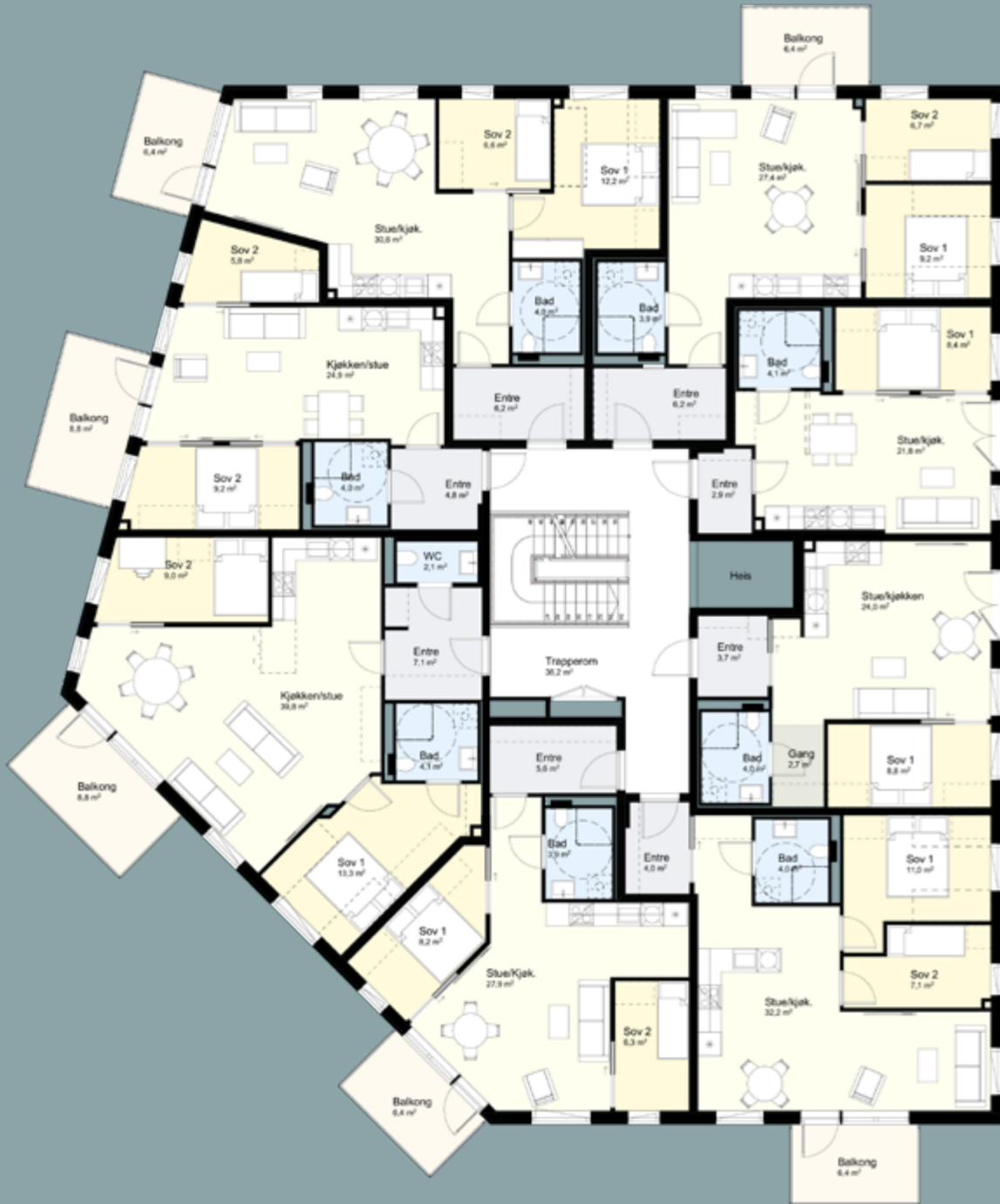
Bygg A - 2. et.

1:100



Etasje 3

Etasje 4



Bygg A - 3. et.

1:100



Bygg A - 4. et.

1:100



Etasje 5



Bygg A - 5. et.

1:100



Illustrasjon, avvik kan/vil framkomme



Etasje 5



Bygg B - 5. et.

1:100

28.04.23



Illustrasjon, avvik kan/vil framkomme



Etasjeplaner, bygg C

Etasje 1

Etasje 2





Etasje 3

Etasje 4



Bygg C - 3. et 1:100



Bygg C - 4. et 1:100



Leilighetene

Bygg A

VERKSTEDHAGEN BYGG A

Etasje:	1. et.
Antall rom:	3. roms
BRA leilighet:	63,5 m ²
P-rom:	57,5 m ²
Terrasse/balkong:	6,4 m ²

TYPE A-3A

ETASJE	LEILIGHET
1. et.	A101



Fasade sør-øst



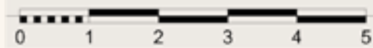
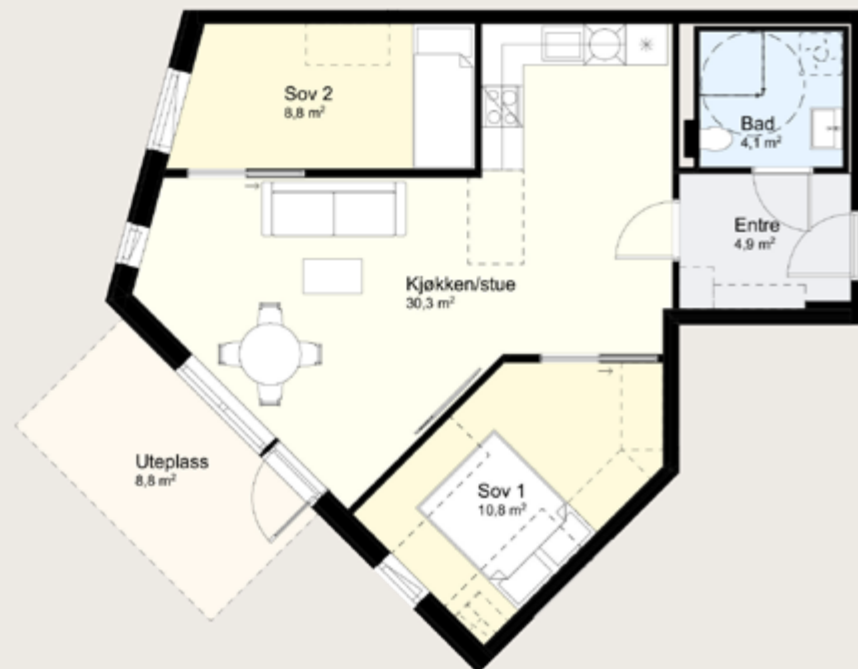
Fasade sør-vest

VERKSTEDHAGEN BYGG A

Etasje: 1. et.
 Antall rom: 3. roms
 BRA leilighet: 61,5 m²
 P-rom: 61,5 m²
 Terrasse/balkong: 8,8 m²

TYPE A-3B

ETASJE 1. et.
 LEILIGHET A102



Fasade sør-vest



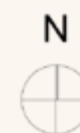
Fasade vest

VERKSTEDHAGEN BYGG A

Etasje: 1. et.
 Antall rom: 2. roms
 BRA leilighet: 40,5 m²
 P-rom: 37,5 m²
 Terrasse/balkong: 6,4 m²

TYPE A-2A

ETASJE 1. et.
 LEILIGHET A103



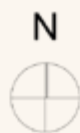
Fasade sør-vest

VERKSTEDHAGEN BYGG A

Etasje: 2/3. et.
 Antall rom: 3. roms
 BRA leilighet: 51 m²
 P-rom: 51 m²
 Terrasse/balkong: 8,8 m²

TYPE A-3C

ETASJE LEILIGHET
 2. et. A201
 3. et. A301



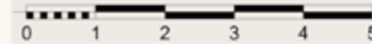
Fasade vest

VERKSTEDHAGEN BYGG A

Etasje: 2/3. et.
 Antall rom: 3. roms
 BRA leilighet: 62 m²
 P-rom: 62 m²
 Terrasse/balkong: 6,4 m²

TYPE A-3D

ETASJE LEILIGHET
 2. et. A202
 3. et. A302



Fasade vest



Fasade nord

VERKSTEDHAGEN BYGG A

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

BRA leilighet: 56 m²
 P-rom: 56 m²
 Terrasse/balkong: 6,4 m²

TYPE A-3E

ETASJE	LEILIGHET
2. et.	A203
3. et.	A303



VERKSTEDHAGEN BYGG A

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

BRA leilighet: 39,5 m²
 P-rom: 39,5 m²
 Terrasse/balkong: -

TYPE A-2B

ETASJE	LEILIGHET
2. et.	A204
3. et.	A304



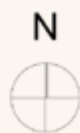
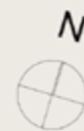
VERKSTEDHAGEN BYGG A

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

BRA leilighet: 45,5 m²
 P-rom: 45,5 m²
 Terrasse/balkong: -

TYPE A-2C

ETASJE	LEILIGHET
2. et.	A205
3. et.	A305
4. et.	A404



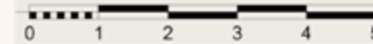
VERKSTEDHAGEN BYGG A

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

BRA leilighet: 60,5 m²
 P-rom: 60,5 m²
 Terrasse/balkong: 6,4 m²

TYPE A-3F

ETASJE	LEILIGHET
2. et.	A206
3. et.	A306
4. et.	A405



VERKSTEDHAGEN BYGG A

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

BRA leilighet: 54,5 m²
P-rom: 54,5 m²
Terrasse/balkong: 6,4 m²

TYPE A-3G

ETASJE	LEILIGHET
2. et.	A207
3. et.	A307
4. et.	A406



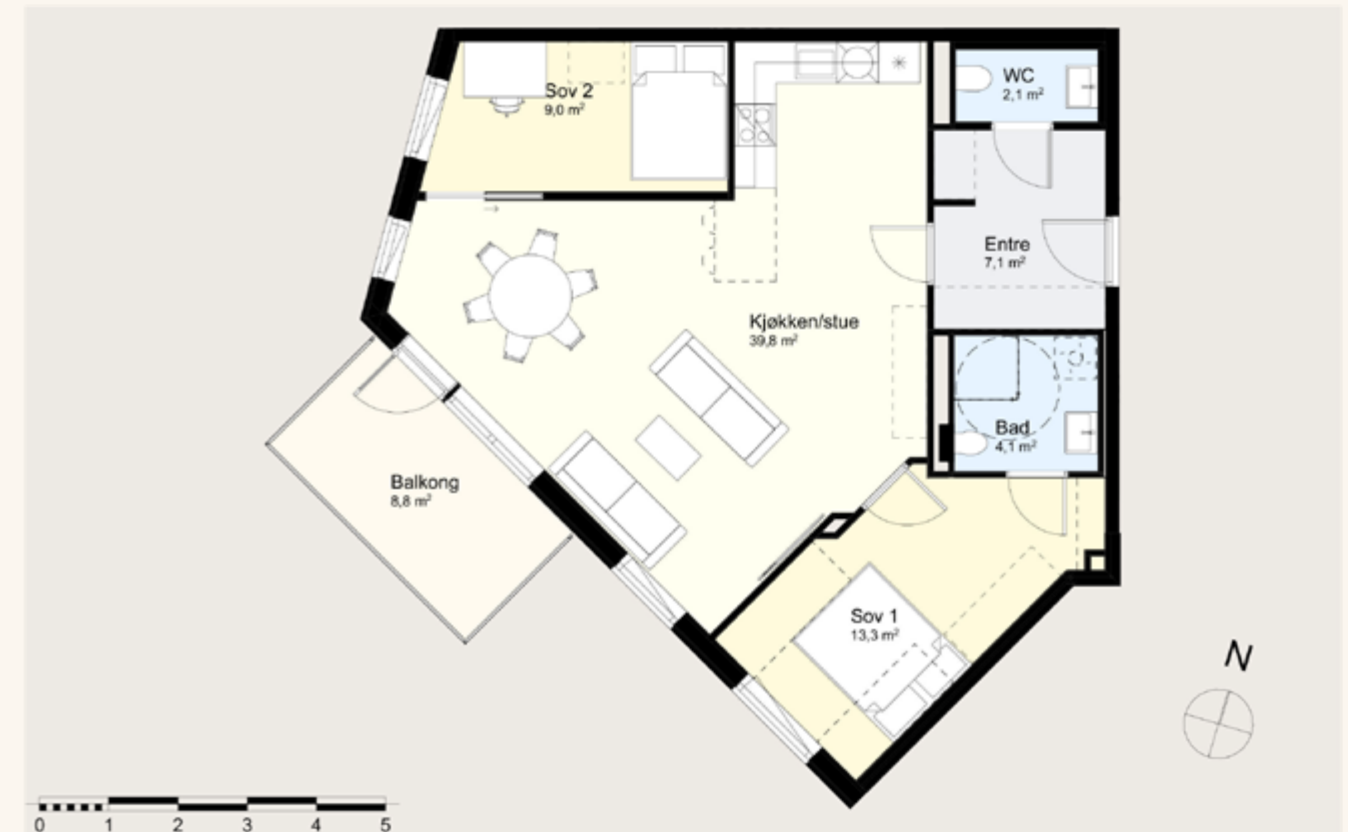
VERKSTEDHAGEN BYGG A

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

BRA leilighet: 79,0 m²
P-rom: 79,0 m²
Terrasse/balkong: 8,8 m²

TYPE A-3H

ETASJE	LEILIGHET
2. et.	A208
3. et.	A308
4. et.	A407



VERKSTEDHAGEN BYGG A

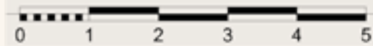
Etasje: 4. et.
 Antall rom: 3. roms
 BRA leilighet: 57,5 m²
 P-rom: 57,5 m²
 Terrasse/balkong: 8,8 m²

TYPE A-3I

ETASJE 4. et.
 LEILIGHET A401



NB: Ankomst
 terrasse, 2 trinn opp.
 Balkong trinnfri.



Fasade vest



Fasade nord

VERKSTEDHAGEN BYGG A

Etasje: 4. et.
 Antall rom: 2. roms
 BRA leilighet: 39,5 m²
 P-rom: 39,5 m²
 Terrasse/balkong: 14,2 m²

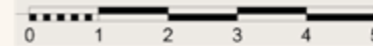
TYPE A-2D

ETASJE 4. et.
 LEILIGHET A402



NB: Opplegg for
 vaskemaskin
 medfølger.

Uten tilgjengelighetskrav



Fasade nord

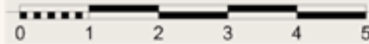
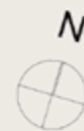
VERKSTEDHAGEN BYGG A

Etasje: 4. et.
 Antall rom: 3. roms
 BRA leilighet: 54,5 m²
 P-rom: 54,5 m²
 Terrasse/balkong: -

TYPE A-3J

ETASJE 4. et.
 LEILIGHET A403

NB: Ankomst
 terrasse, 2 trinn opp.



VERKSTEDHAGEN BYGG A

Etasje: 5. et.
 Antall rom: 4. roms
 BRA leilighet: 104 m²
 P-rom: 104 m²
 Terrasse/balkong: 34,5 m²

TYPE A-4A

ETASJE 5. et.
 LEILIGHET A501



VERKSTEDHAGEN BYGG A

Etasje: 5. et.
 Antall rom: 4. roms
 BRA leilighet: 76,5 m²
 P-rom: 76,5 m²
 Terrasse/balkong: 23,3 m²

TYPE A-3K

ETASJE 5. et.
 LEILIGHET A502



0 1 2 3 4 5



Fasade sør-øst



Fasade øst

VERKSTEDHAGEN BYGG A

Etasje: 5. et.
 Antall rom: 4. roms
 BRA leilighet: 95 m²
 P-rom: 95 m²
 Terrasse/balkong: 23,7 m²

TYPE A-4B

ETASJE 5. et.
 LEILIGHET A503



Fasade sør-øst



Fasade vest



Leilighetene

Bygg B

VERKSTEDHAGEN

BYGG B

TYPE B-2A

Etasje:	1. et.
Antall rom:	2. roms
BRA leilighet:	40,5 m ²
P-rom:	40,5 m ²
Terrasse/balkong:	6,4 m ²

ETASJE	LEILIGHET
1. et.	B101



28.06.23

VERKSTEDHAGEN

BYGG B

TYPE B-3A

Etasje: 1. et.
Antall rom: 3. roms
BRA leilighet: 55 m²
P-rom: 55 m²
Terrasse/balkong: 8,8 m²

ETASJE
1. et.
LEILIGHET
B102



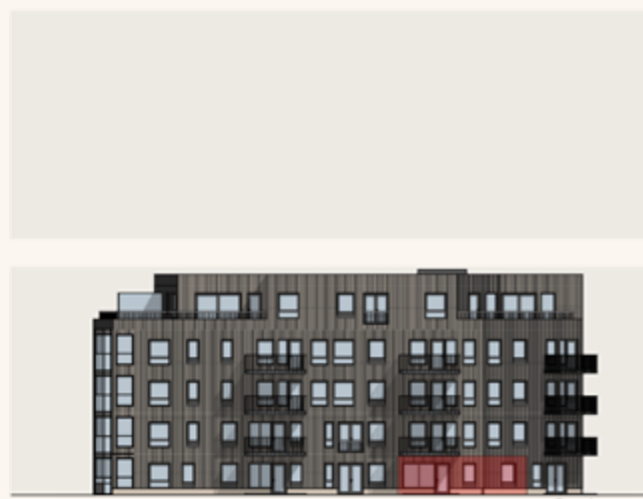
VERKSTEDHAGEN

BYGG B

TYPE B-2B

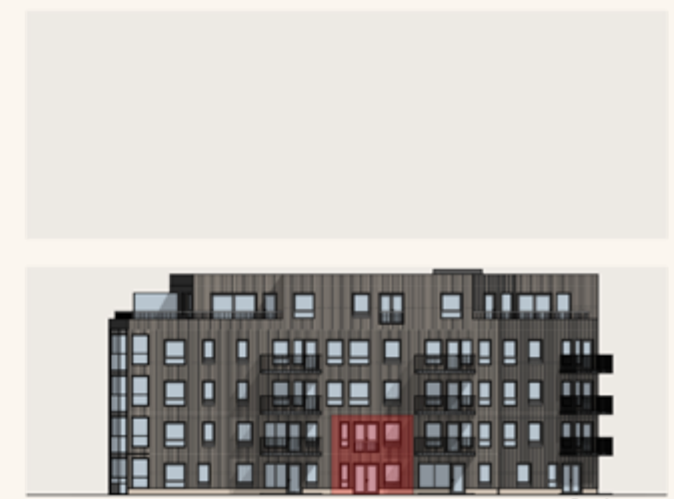
Etasje: 1/2. et.
Antall rom: 2. roms
BRA leilighet: 41 m²
P-rom: 41 m²
Terrasse/balkong: 6,4 m²

ETASJE
1. et.
2. et.
LEILIGHET
B103
B201



28.06.23

Fasade sør-øst



28.06.23

Fasade sør-øst

VERKSTEDHAGEN

BYGG B

TYPE B-3B

Etasje: 1/2. et.
 Antall rom: 3. roms

 BRA leilighet: 47 m²
 P-rom: 47 m²
 Terrasse/balkong: 9,6 m²

ETASJE LEILIGHET
 1. et. B104
 2. et. B202



VERKSTEDHAGEN

BYGG B

TYPE B-3C

Etasje: 1/2. et.
 Antall rom: 3. roms

 BRA leilighet: (Inkl. innglasset balk.) 76,5 m²
 P-rom: 66,5 m²
 Terrasse/balkong: 10,2 m²

ETASJE LEILIGHET
 1. et. B105
 2. et. B203



VERKSTEDHAGEN BYGG B

Etasje: 1/2/3/4. et.
 Antall rom: 3. roms

BRA leilighet: (Inkl. innglasset balk.) 78,5 m²
 P-rom: 68,5 m²
 Terrasse/balkong: 9,8 m²

TYPE B-3D

ETASJE	LEILIGHET
1. et.	B106
2. et.	B204
3. et.	B303
4. et.	B403



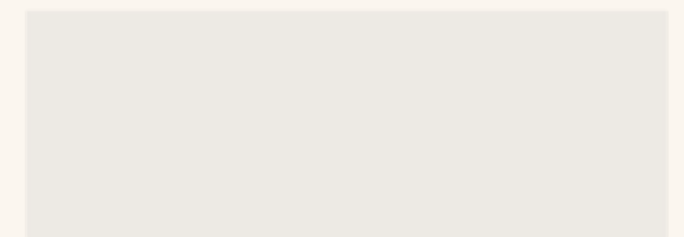
VERKSTEDHAGEN BYGG B

Etasje: 1/2/3/4. et.
 Antall rom: 3. roms

BRA leilighet: 53 m²
 P-rom: 53 m²
 Terrasse/balkong: 6,4 m²

TYPE B-3E

ETASJE	LEILIGHET
1. et.	B107
2. et.	B205
3. et.	B304
4. et.	B404



VERKSTEDHAGEN

BYGG B

TYPE B-3F

Etasje: 1/2/3/4. et.
Antall rom: 3. roms

BRA leilighet: 47 m²
P-rom: 47 m²
Terrasse/balkong: 6,4 m²

ETASJE	LEILIGHET
1. et.	B108
2. et.	B206
3. et.	B305
4. et.	B405



Fasade nord



Fasade nord-vest



VERKSTEDHAGEN

BYGG B

TYPE B-2C

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

BRA leilighet: 39 m²
P-rom: 39 m²
Terrasse/balkong: 6,4 m²

ETASJE	LEILIGHET
2. et.	B207
3. et.	B306
4. et.	B406



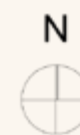
Uten tilgjengelighetskrav



Fasade nord



Fasade nord-est



VERKSTEDHAGEN

BYGG B

TYPE B-3G

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

BRA leilighet: 53,5 m²
P-rom: 53,5 m²
Terrasse/balkong: 6,4 m²

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



VERKSTEDHAGEN

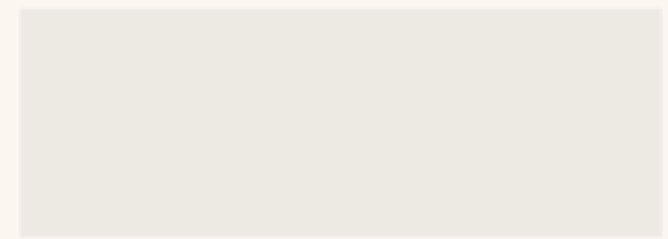
BYGG B

TYPE B-3H

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

BRA leilighet: 58 m²
P-rom: 58 m²
Terrasse/balkong: 9,9 m²

ETASJE	LEILIGHET
2. et.	B209
3. et.	B308
4. et.	B408



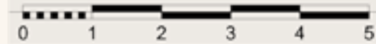
VERKSTEDHAGEN

BYGG B

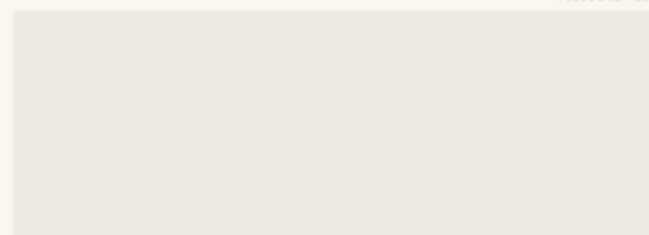
TYPE B-31-1

Etasje: 3. et.
Antall rom: 3. roms
BRA leilighet: 80,5 m²
P-rom: 80,5 m²
Terrasse/balkong: 9,9 m²

ETASJE 3. et.
LEILIGHET B301



Fasade sør-øst



VERKSTEDHAGEN

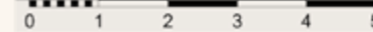
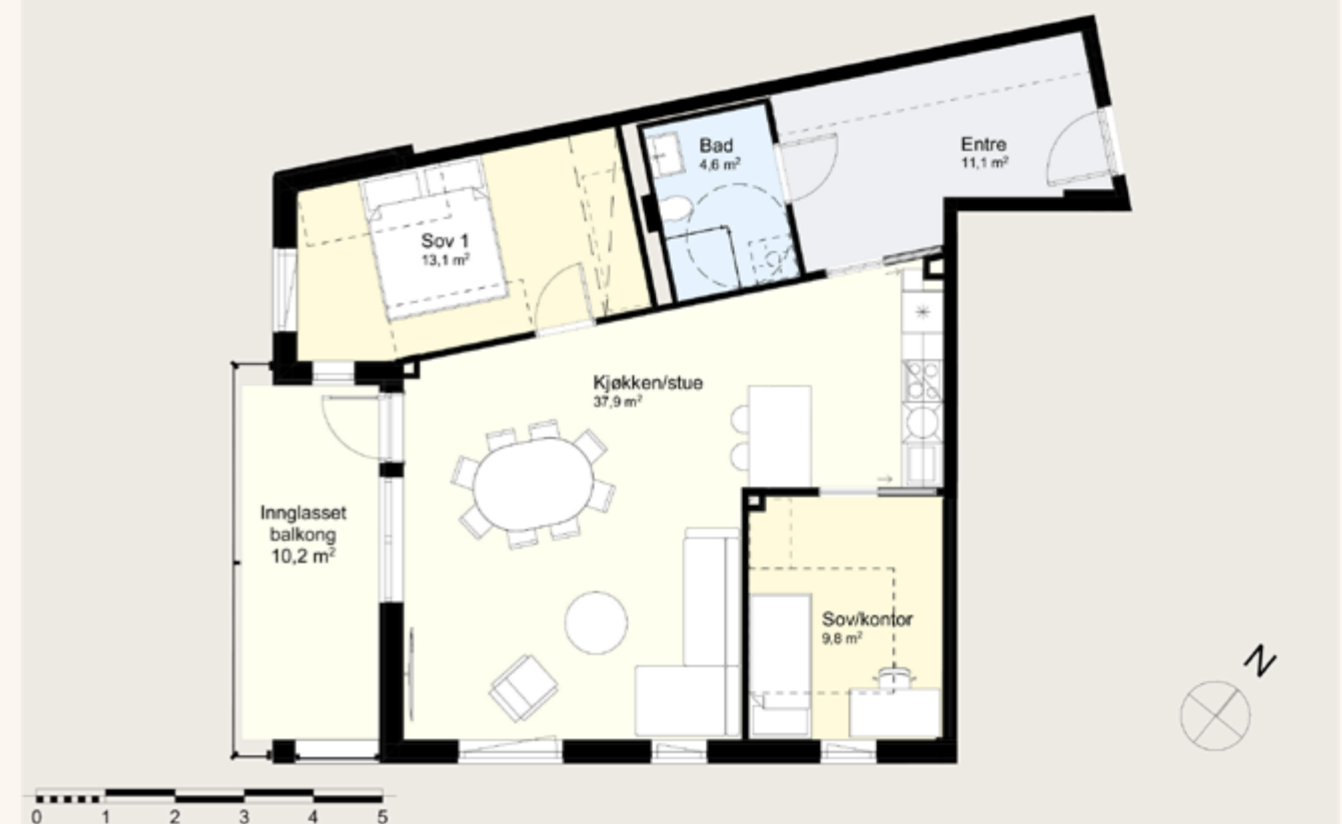
BYGG B

TYPE B-4B

Etasje: 3/4. et.
Antall rom: 3. roms
BRA leilighet: 89,5 m²
P-rom: 79 m²
Terrasse/balkong: 10,2 m²

ETASJE 3. et.
LEILIGHET B302

ETASJE 4. et.
LEILIGHET B402



Fasade sør-øst



Fasade sør-vest

VERKSTEDHAGEN

BYGG B

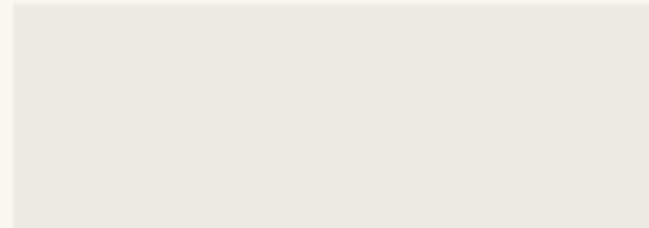
TYPE B-31-2

Etasje: 4. et.
 Antall rom: 3. roms
 BRA leilighet: 80,5 m²
 P-rom: 80,5m²
 Terrasse/balkong: 9,9 m²

ETASJE 4. et.
 LEILIGHET B401



Fasade sør-øst



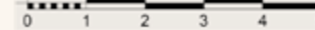
VERKSTEDHAGEN

BYGG B

TYPE B-4C

Etasje: 5. et.
 Antall rom: 4. roms
 BRA leilighet: 98 m²
 P-rom: 98 m²
 Terrasse/balkong: 54,1 m²

ETASJE 5. et.
 LEILIGHET B501



Fasade sør-øst



Fasade sør-vest

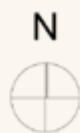
VERKSTEDHAGEN

BYGG B

TYPE B-4D

Etasje: 5. et.
 Antall rom: 4. roms
 BRA leilighet: 99 m²
 P-rom: 95 m²
 Terrasse/balkong: 46,3 m²

ETASJE 5. et.
 LEILIGHET B502



Fasade nord-vest



Fasade sør-vest

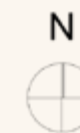
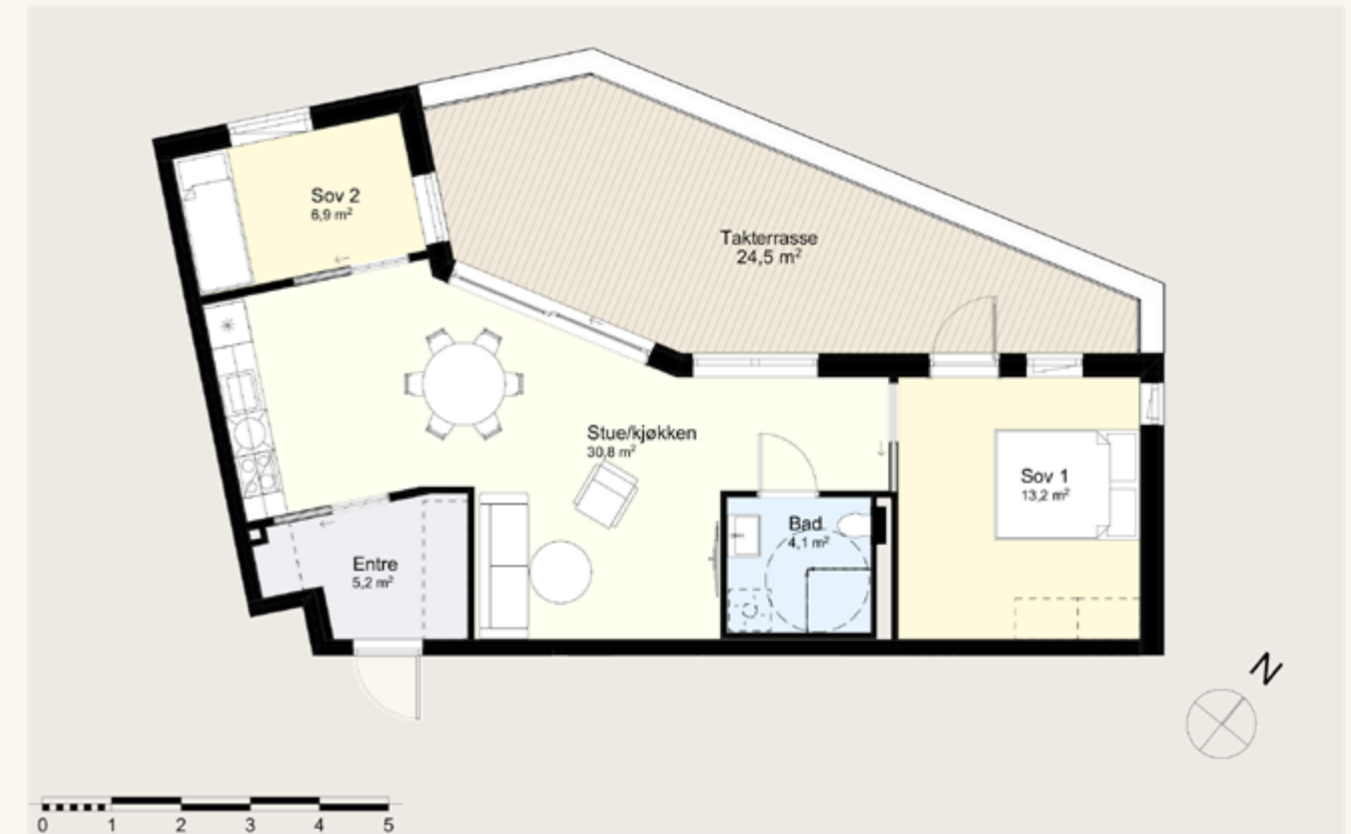
VERKSTEDHAGEN

BYGG B

TYPE B-3J

Etasje: 5. et.
 Antall rom: 3. roms
 BRA leilighet: 62,5 m²
 P-rom: 62,5 m²
 Terrasse/balkong: 24,5 m²

ETASJE 5. et.
 LEILIGHET B503



Fasade nord



Fasade nord-øst



VERKSTEDHAGEN

BYGG B

Etasje: 5. et.

Antall rom: 3. roms

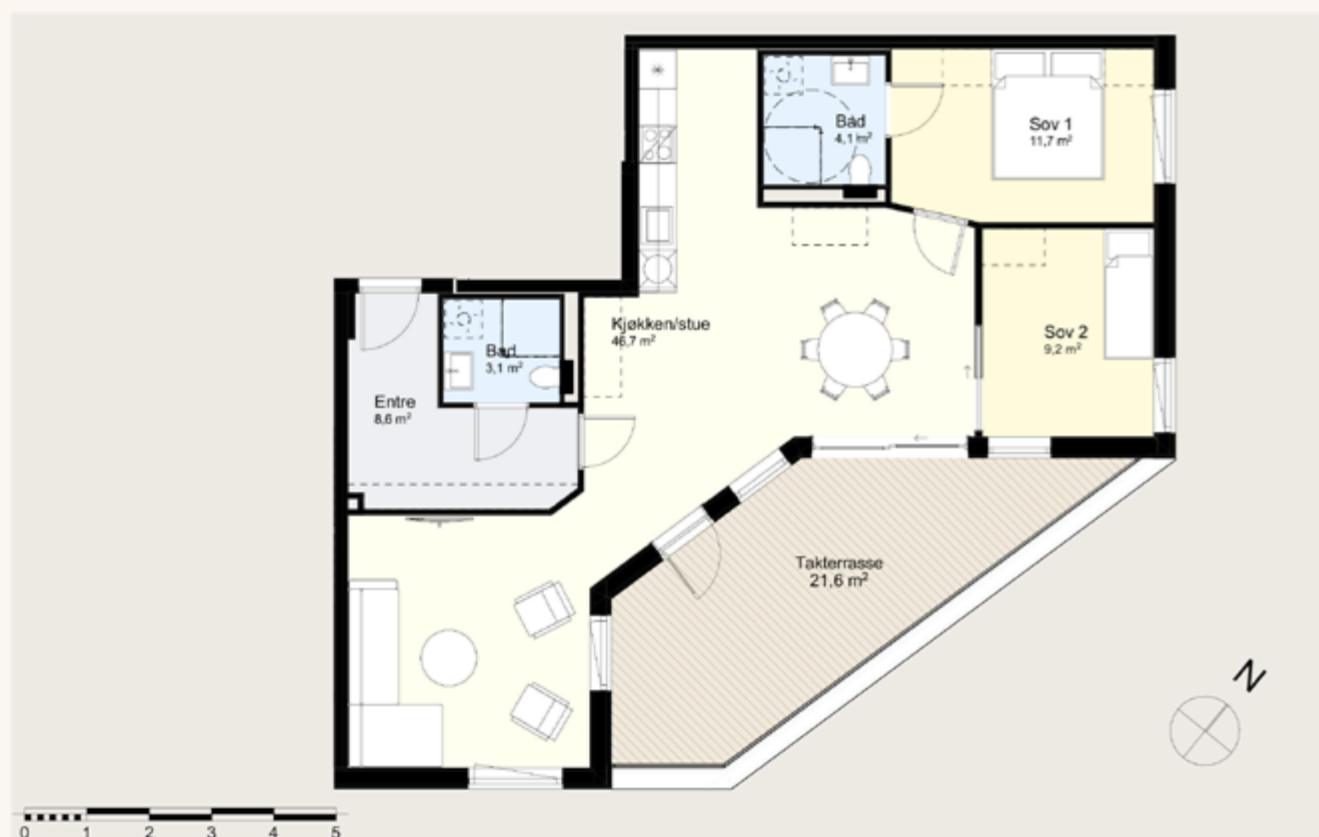
BRA leilighet: 87 m²

P-rom: 87 m²

Terrasse/balkong: 21,6 m²

TYPE B-3K

ETASJE 5. et.
LEILIGHET B504



Leilighetene

Bygg C



Fasade sør-øst



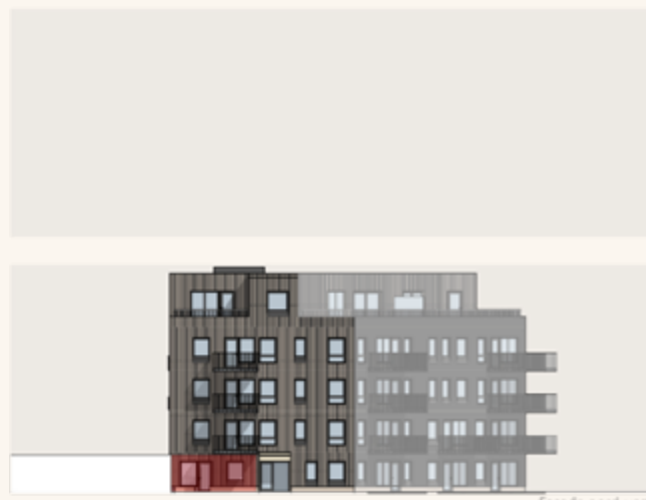
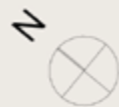
Fasade nord-øst

VERKSTEDHAGEN BYGG C

Etasje: 1. et.
 Antall rom: 2. roms
 BRA leilighet: 44,5 m²
 P-rom: 44,5 m²
 Terrasse/balkong: 8,8 m²

TYPE C-2A

ETASJE 1. et.
 LEILIGHET C101



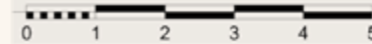
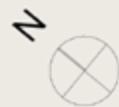
28.06.23

VERKSTEDHAGEN BYGG C

Etasje: 1. et.
 Antall rom: 2. roms
 BRA leilighet: 54 m²
 P-rom: 54 m²
 Terrasse/balkong: 16,5 m²

TYPE C-2B

ETASJE 1. et.
 LEILIGHET C102



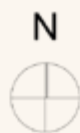
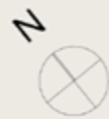
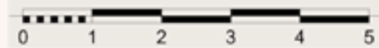
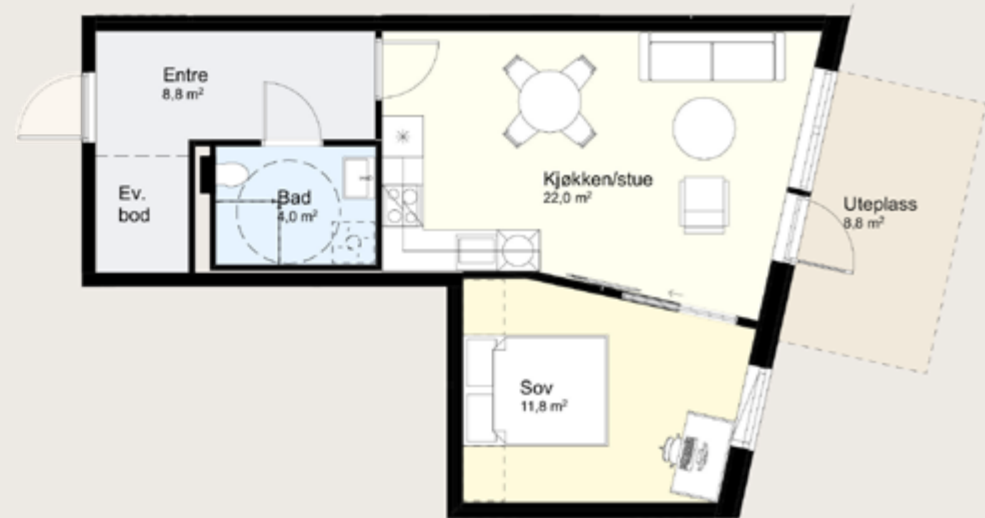
28.06.23

VERKSTEDHAGEN BYGG C

Etasje: 1. et.
 Antall rom: 2. roms
 BRA leilighet: 48,5 m²
 P-rom: 48,5 m²
 Terrasse/balkong: 8,8 m²

TYPE C-2C

ETASJE 1. et.
 LEILIGHET C103



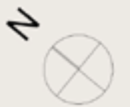
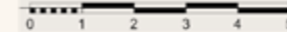
Fasade sør-øst

VERKSTEDHAGEN BYGG C

Etasje: 1. et.
 Antall rom: 3. roms
 BRA leilighet: 65 m²
 P-rom: 62 m²
 Terrasse/balkong: 8,8 m²

TYPE C-3A

ETASJE 1. et.
 LEILIGHET C104



Fasade sør-øst



Fasade sør-vest

VERKSTEDHAGEN

BYGG C

TYPE C-3B

Etasje: 1. et.
Antall rom: 3. roms

BRA leilighet: 53,5 m²
P-rom: 53,5 m²
Terrasse/balkong: 8,8 m²

ETASJE	LEILIGHET
1. et.	C105
2. et.	C208



Fasade vest



Fasade sør-vest

28.06.23

VERKSTEDHAGEN

BYGG C

TYPE C-2D

Etasje: 1. et.
Antall rom: 2. roms

BRA leilighet: 37,5 m²
P-rom: 37,5 m²
Terrasse/balkong: 8,8 m²

ETASJE	LEILIGHET
1. et.	C106
2. et.	C201



Fasade vest

28.06.23

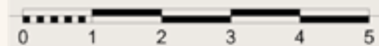
VERKSTEDHAGEN

BYGG C

TYPE C-3C

Etasje: 1. et.
 Antall rom: 3. roms
 BRA leilighet: 61 m²
 P-rom: 61 m²
 Terrasse/balkong: 8,8 m²

ETASJE 1. et.
 LEILIGHET C107



Fasade vest



Fasade nord-vest

VERKSTEDHAGEN

BYGG C

TYPE C-3D

Etasje: 2/3/4. et.
 Antall rom: 3. roms
 BRA leilighet: 64,5 m²
 P-rom: 64,5 m²
 Terrasse/balkong: 8,8 m²

ETASJE 2. et., 3. et., 4. et.
 LEILIGHET C202, C302, C402



Fasade vest



Fasade nord-vest

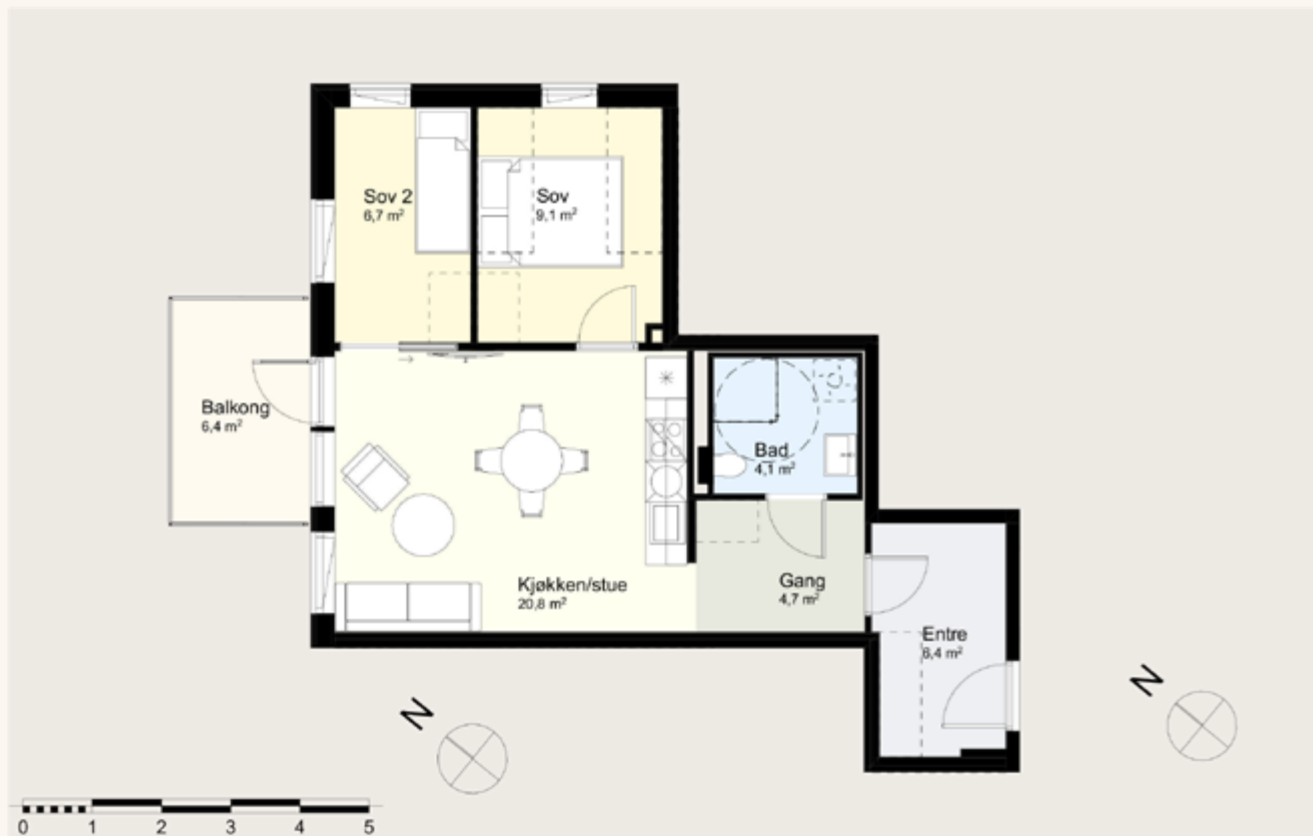
VERKSTEDHAGEN BYGG C

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

BRA leilighet: 54 m²
 P-rom: 54 m²
 Terrasse/balkong: 6,4 m²

TYPE C-3E

ETASJE	LEILIGHET
2. et.	C203
3. et.	C303
4. et.	C403



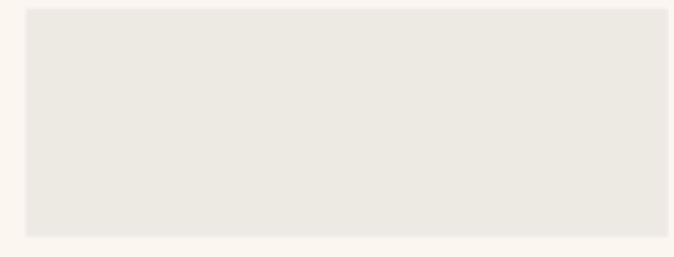
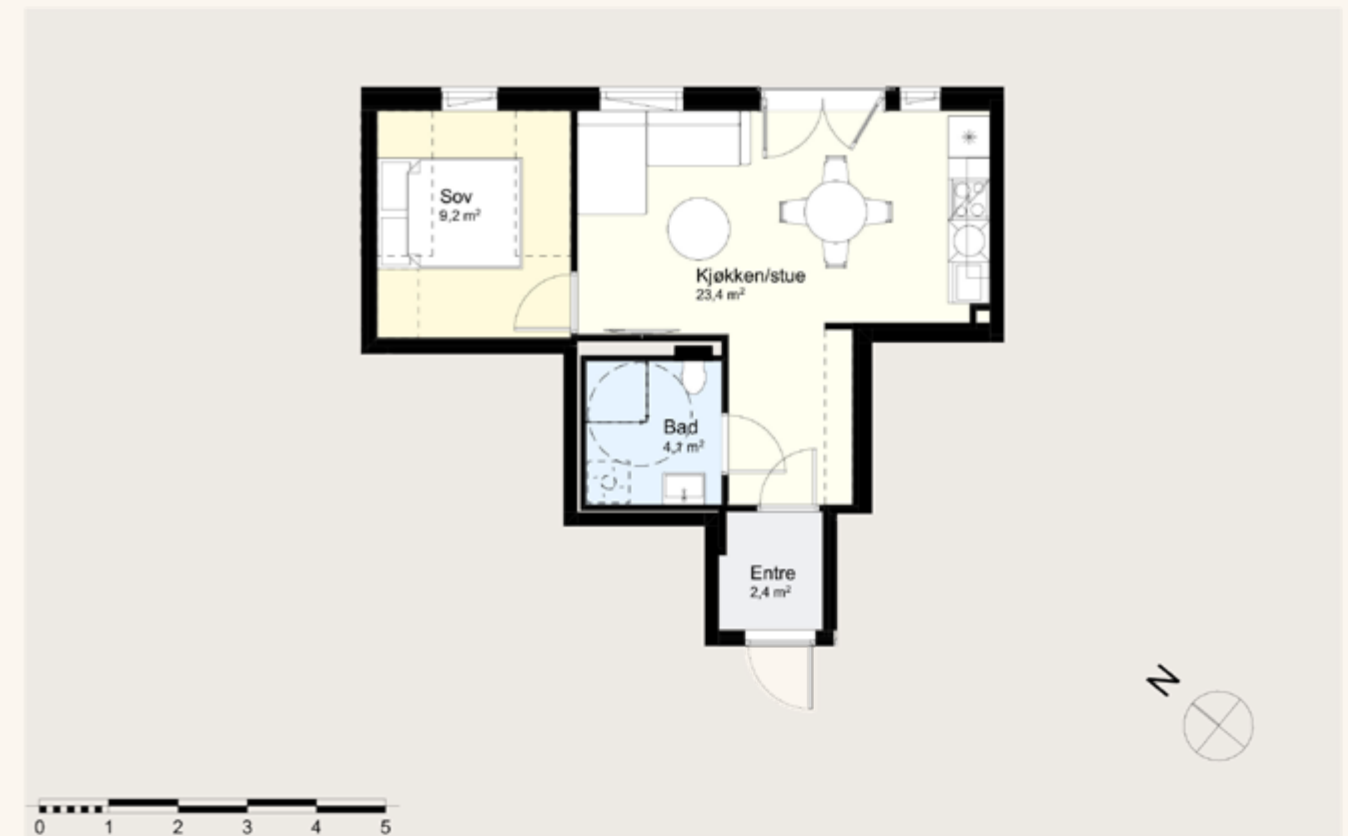
VERKSTEDHAGEN BYGG C

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

BRA leilighet: 41 m²
 P-rom: 41 m²
 Terrasse/balkong: - m²

TYPE C-2E

ETASJE	LEILIGHET
2. et.	C204
3. et.	C304
4. et.	C404



VERKSTEDHAGEN BYGG C

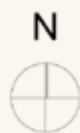
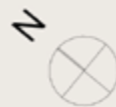
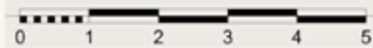
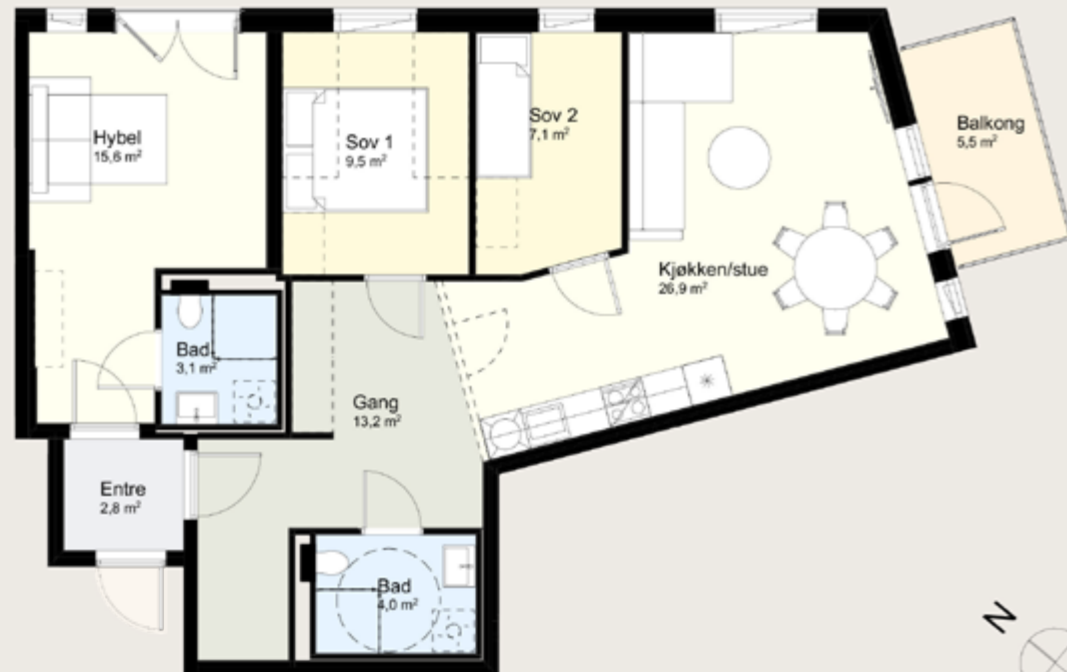
Etasje: 2/3/4. et.
 Antall rom: 3. roms

BRA leilighet: 88 m²
 P-rom: 88 m²
 Terrasse/balkong: 5,5 m²

TYPE C-4A

ETASJE	LEILIGHET
2. et.	C205
3. et.	C305
4. et.	C405

Med utleiedel



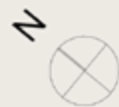
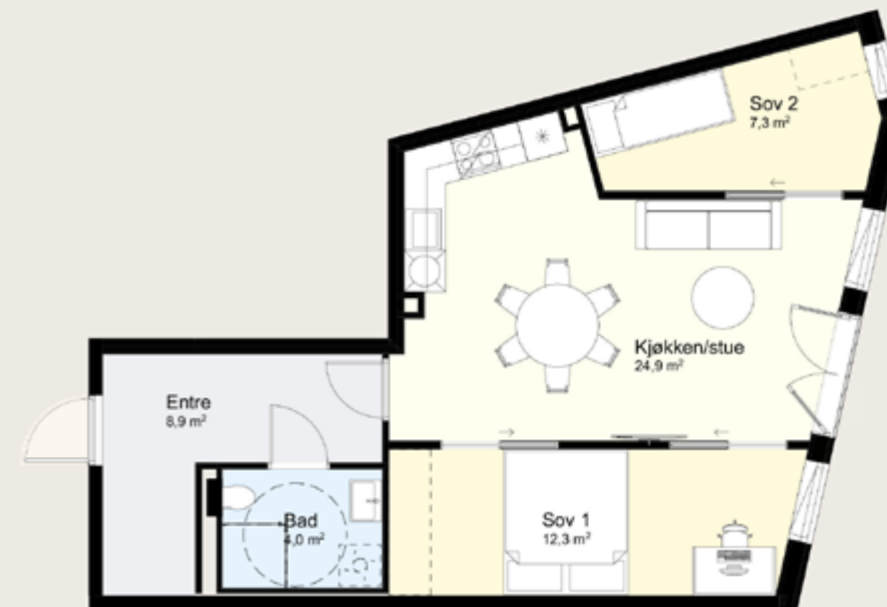
VERKSTEDHAGEN BYGG C

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

BRA leilighet: 60 m²
 P-rom: 60 m²
 Terrasse/balkong: -

TYPE C-3F

ETASJE	LEILIGHET
2. et.	C206
3. et.	C306
4. et.	C405



VERKSTEDHAGEN

BYGG C

TYPE C-4B

Etasje: 2. et.
 Antall rom: 3. roms
 BRA leilighet: 79,5 m²
 P-rom: 79,5 m²
 Terrasse/balkong: 8,8 m²

ETASJE 2. et.
 LEILIGHET C207



Fasade sør-vest



Fasade sør-vest



VERKSTEDHAGEN

BYGG C

TYPE C-4C

Etasje: 3/4. et.
 Antall rom: 3. roms
 BRA leilighet: 90 m²
 P-rom: 87 m²
 Terrasse/balkong: 8,8 m²

ETASJE 3. et.
 LEILIGHET C301
 4. et.
 LEILIGHET C401



Fasade sør-vest



Fasade vest



VERKSTEDHAGEN

BYGG C

TYPE C-4D

Etasje: 3/4. et.

Antall rom: 3. roms

BRA leilighet: 88 m²

P-rom: 88 m²

Terrasse/balkong: 8,8 m²

ETASJE	LEILIGHET
3. et.	C307
4. et.	C407



VERKSTEDHAGEN

BYGG C

TYPE C-4B

Etasje: 5. et.

Antall rom: 4. roms

BRA leilighet: 124 m²

P-rom: 124 m²

Terrasse/balkong: 45 m²

ETASJE	LEILIGHET
5. et.	C501



VERKSTEDHAGEN

BYGG C

TYPE C-4C

Etasje: 5. et.
 Antall rom: 3. roms
 BRA leilighet: 96 m²
 P-rom: 96 m²
 Terrasse/balkong: 29,5 m²

ETASJE 5. et.
 LEILIGHET C502



VERKSTEDHAGEN

BYGG C

TYPE C-4D

Etasje: 5. et.
 Antall rom: 3. roms
 BRA leilighet: 122 m²
 P-rom: 122 m²
 Terrasse/balkong: 68,5 m²

ETASJE 5. et.
 LEILIGHET C503





Leveransebeskrivelse

Bygg A, B og C

Generelt

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

Konstruksjon

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

Varmeanlegg

Oppvarmingsbehovet dekkes gjennom vannbåren gulvvarme i entré, stue og kjøkken samt bad/våtrom.

Vinduer

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

Dører

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

Felles adkomstarealer, trapp/heis

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

Balkonger og terrasser

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

Takhøyde

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

Himling

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

Gulv

Gulv i leilighet leveres med hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett lakkert i matt utførelse. Gulv i toppetasjene leveres med hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett lakkert i matt utførelse. Gulv i bade-/våtrom leveres med keramiske fliser.

Vegger

Gips- og betongvegger sparkles og males i oppholdsrom og leveres standard farge. Andre farger kan velges som tilvalg mot pristillegg. På badrom leveres fliser.

Listverk

Gulv-, dør- og vinduslister leveres i hvit utførelse med synlig innfestning. Listefri overgang mellom tak og vegg.

Kjøkkeninnredning

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

Hvitevarer

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

Bad

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



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

Bod/Garderobe

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

Gasspeis/Peisflamme

Gasspeis eller peisflammer kan leveres etter avtale med selger. Gasspeis betinger plassering mot yttervegg, eller fri føringsvei til yttervegg, eventuelt yttertak for luft og avgass i toppetasjene. Det er ikke planlagt sentralt gassanlegg.

Hybel

Der det leveres hybel gjøres det oppmerksom på at dette ikke er en selvstendig boenhet med tilhørende krav til lyd- og brannskille. Det er forberedt for hybelkjøkken.

Sykkelparkering

Sykkelparkering leveres som sykkelparkering i to høyder der det er nødvendig for å etablere tilstrekkelig antall plasser. Sykkelparkering leveres både utvendig og innvendig.

TV, internett, telefon

Høyhastighets fiber føres frem til ett kontaktpunkt i den enkelte leilighet. Fiber leverer signal til TV, data og telefoni. Det er inngått kollektiv avtale med Telenor for internett- og TV leveranser med bindingstid. Den enkelte kjøper kan fritt inngå avtale for TV tilbud og programpakker. Det legges ikke opp eget uttak for hybel.

Sanitærutstyr

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

Elektriske installasjoner

El-anlegget bygges i henhold til gjeldende forskrifter NEK 400:2018 og NEK 399-1. Sikringsskap leveres med automatsikringer og jordfeilbryter. Strømmåler står i fellesareal. Stikkontakter og brytere er i hvit utførelse. Elektriske anlegg leveres som skjult anlegg med mindre det ligger mot lydvegg/brannvegg og betongvegg. I boligene og sportsbodene leveres belysning iht. normal standard. Det leveres innfelte LED spotter i éntre. I sportsbod og på terrasser leveres lavenergi belysning.

Det monteres porttelefon med svarapparat og fjernåpning av dør fra leiligheten. Brannvarslingsanlegg leveres med detektorer og alarmklokke i leiligheter og fellesrom. Leilighetene sprinkles iht. NS-EN16925.

Leilighetene leveres med husbrannslange eller brannslukningsapparat. Det gjøres oppmerksom på at det ikke leveres egen stikkontakt i sportsboder.

Ventilasjon og avtrekk fra kjøkken

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

Avfallsløsning

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

Parkering

Parkeringsanlegg består av automatisk parkeringssystem i kombinasjon med tradisjonelle parkeringsplasser. Høyde i parkeringssystem er 205 cm. Maks billengde 510 cm. Bilens maksvekt er 2600 kg, ved behov for ytterligere vekt kan dette kjøpes som tilvalg. Total plattformbredde 250 cm. Smalere lysåpning ved port/søyler. Ladeuttak for el- og hybrid kan leveres som tilvalg. Bruk av parkeringsanlegg styres nærmere i vedtekter. Det kan være begrensinger i antallet parkeringsplasser med lademulighet.

Utomhus

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

Offentlig infrastruktur

I forbindelse med utbyggingen etableres det nytt gang- og sykkelveisystem rundt bebyggelsen og i retning togstasjon. Lekeplassen ved bygg A blir offentlig tilgjengelig.

Versjonshistorikk

Versjon samlet prospekt:
Leveransebeskrivelse 15.03.24

Versjon 2 samlet prospekt:
Salgstegninger endret.

Versjon 3 samlet prospekt
Endret under takhøyde



Salgsoppgave

Bygg A, B og C

14.03.2024

Generell informasjon

Selger/utbygger
Navn: Verkstedhagen AS
Adresse: c/o Barlindhaug Eiendom AS, Pb 6154 Langnes, 9291 Tromsø
Org.nr.: 925 829 021

Kort om prosjektet

Verkstedhagen vil bestå av 4 frittstående boligbygg med ca 103 leiligheter i ulike størrelser. Byggene A, B og C har separate innganger fra felles utomhusanlegg og fra parkeringsetasjen. Bygg D er et eksisterende bygg som rehabiliteres og er ikke knyttet direkte til parkeringsetasjen. I parkeringsetasjen finnes i tillegg til parkeringsplasser også sykkelparkering, sportsboder og tekniske rom. Bruken av arealene vil organiseres og reguleres nærmere i vedtekter.

Beliggenhet

Verkstedhagen ligger i Sørumsand i Lillestrøm kommune, med adresse Bekkedroga 10 og 12. Prosjektet ligger vis a vis jernbanestasjonen, med ca. 150 m til Sørumsand sentrum og blir en naturlig kobling mellom den historiske industribebyggelsen og villastrøket. Med tog når du Oslo S på 27 min.

Innhold og standard

Leilighetene leveres med integrerte hvitevarer, vannbåren gulvvarme på entré, stue og kjøkken samt bad/våtrom. Det leveres parkett på gulv i oppholdsrom og fliser på gulv i våtrom. Takpunkt i soverom, lysspotter i entré og på bad. Fiberløsning for tv/ internett.

Gjesteleilighet

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

Byggemåte

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

Eiendommen

Ligger i Lillestrøm kommune og har gårdsnummer (gnr.): 241 og bruksnummer (bnr.): 479 samt 621. Det etableres ett eller flere boligsameier i utbyggingen med tilhørende eierskap eller bruksretter til utomhus- og parkeringsanlegg. Det opplyses om at adresse samt gnr/ bnr ikke er endelig fastsatt av Lillestrøm kommune.

Pris, omkostninger og felleskostnader

Se oppsummeringen i prisliste. Selger forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte boliger og parkeringsplasser.

Eierform

Selveierleiligheter.

Leilighetsstørrelser

Fra 38 til 124 BRA.

Felleskostnader

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

Parkeringsplass

Det er mulig å kjøpe parkeringsplass. Fra parkeringsanlegget har man atkomst til sykkelparkering, boder, heis og trapp til leilighetene for bygg A, B og C. Parkeringsanlegg består av automatisk parkeringssystem i kombinasjon med tradisjonelle parkeringsplasser.

Det er avsatt gjesteplasser utendørs. Parkeringsplass er ikke inkludert i prisen, med mindre dette er spesifisert i prisliste. Se prisliste.

Oppdragsnummer

31-21-0001 til 31-21-0109

Oppgjør

Navn: Weboppgjør AS
Adresse: Postboks 2454 Drotningstveit, 5834 Bergen
Telefon: 55 50 85 96/55 50 85 90
Mail: post@weboppgjør.no

Sportsboder

Det medfølger en sportsbod per leilighet. Sportsboden ligger i hovedsak under bygg A og C, i tilknytning til parkeringsetasjen.

Vei, vann og kloakk

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

Sameiet og organisering

Eierforholdet reguleres av Eierseksjonsloven av 23.05.1997 nr. 12. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sameiebrøk.

Selger stifter sameiet i samarbeid med forretningsfører. Som kjøper av seksjon er du automatisk eier av eierseksjonssameiet og må forholde deg til sameiets vedtekter. Ved fler eierseksjonssameier vil det etableres et felles garasje- og utomhusanlegg med ideelle eierandeler eller eierskap gjennom felles velforening med bruksrett til parkeringsplass mv.

Hver seksjonseier må svare for sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsanlegg og utomhusanlegg gjennom respektive fellesutgifter i eget eierseksjonssameie.

Prosjektet er planlagt som ett eller to sameier og med parkeringskjeller som anleggseiendom/ næringsseksjon. Første etasje av bygg D er en næringsseksjon. Det gjøres oppmerksom på at ved utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst kan det utløses en kjøpsrett for leietaker til redusert pris, iht. eierseksjonsloven kapittel 3. Dette er kjøpers ansvar og risiko.

Vedtekter

Utkast til vedtekter blir utarbeidet i samarbeid av utbygger og forretningsfører BORI. Vedtektene vil legges fram for seksjonseierne på konstituerende sameiermøte. Foreløpige vedtekter er utarbeidet, men selger forbeholder seg retten til å tilpasse organiseringen slik det er mest hensiktsmessig.

Eiendommens faste, løpende kostnader

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Fellesutgifter fordeles i hovedsak etter eierbrøk. Sameiet dekker blant annet felles bygningsforsikring, felles drift og felles renhold, heis, forretningsførsel, internett mv. Det er utarbeidet forslag til driftsbudsjett med stipulerte fellesutgifter som skal dekke boligsameiets ordinære driftsutgifter. Det er inngått bindende avtale på fem år med Telenor for internett og TV. Fellesutgiftene er stipulerte og viser kostnader knyttet til boligen. I tillegg til fellesutgifter kommer månedlige kostnader knyttet til parkeringsplass. Boligene leveres med måler for varmt tappevann og oppvarming slik at korrekt og faktisk forbruk kan registreres pr boligseksjon.

Endelig driftsbudsjett fastsettes på sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

V

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har engasjert forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for fellesutgifter. Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring, strøm/ fjernvarme og serviceavtaler. Budsjettet kan bli justert i forbindelse med inngåelse av serviceavtaler på vegne av sameiet. Budsjettet vil justeres i henhold til prisnivået på innflyttingstidspunktet. Kommunen fakturerer hver seksjonseier for kommunale avgifter. Hvis kommunen fakturerer sameiet, vil de kommunale avgiftene fordeles etter sameiebrøken.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for den enkelte leilighet beregnes etter kommunens gebyrregulativ og blir fastsatt etter ferdigstillelse. Dette faktureres normalt direkte til hjemmelshaver i Lillestrøm kommune.

Stipulert overtagelse

Boligen planlegges ferdigstilt ca 20-24 måneder etter varslert byggestart fra selger. Estimert overtakelse fra fjerde kvartal 2024. Det gjøres oppmerksom på at det dette ikke er en bindende frist for å ha boligen klar for overtakelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Det vil før byggestart pågå forberedende arbeider knyttet til etablering av offentlig vann- og avløp, kjørevei og gang-sykkelvei.

Overtakelse av boligen

Selger vil minst 6 mnd før overtakelse orientere om forventet tids-rom for overtakelse av boligen. Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre forsinkelser. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal skriftlig varsles ca. 4 uker før overtakelse. Forut før overtakelse vil selger innkalle kjøper til forhåndsbeføring av boligen. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Utleie av boligen

Utleie

Utleie er tillatt.

Ferdigattest for boligen

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse kan finne sted.

Tinglyst forpliktelser og rettigheter

Seksjonene overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett for sameiet som sikkerhet for oppfyllelse den enkelte sameiers fellesforpliktelser. For øvrig følger rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser som atkomst, rett til parkering for sameiet, bruk av ute-oppholdsareal og eventuelle forhold pålagt av offentlig myndigheter. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring om VA ledninger, elektrisitet, fjernvarme o.l

Grunnbok for eiendommene

Grunnbok for eiendommene kan fås ved henvendelse til salgsrepresentant. Gjeldene gnr / bnr: 241/479 og 241/621.

Forsikring for boligen

Selger vil besørge at bygget er forsikret frem til overtakelse. Etter at overtakelse har funnet sted må sameiet v/styret sørge for at bygget blir forsikret. Kjøper har ansvar for innboforsikring.

Forholdet til endelige offentlige planer

Området er regulert til bolig, grønnstruktur, fortau, gang-sykkelvei mv. Reguleringsplanen kan fås ved henvende til salgsrepresentant. Gjeldende reguleringsplan, plan-ID 0226_225 Sørumsand Næringspark ble vedtatt 26.10.2016, revidert 01.04.2020 og 15.03.23 av Lillestrøm kommune.

Rammetillatelse for prosjektet foreligger. Selger har anledning til å søke dispensasjoner fra reguleringsplan og/eller endring av rammetillatelse.

Det søkes byggetillatelse etter gjeldene reguleringsplan for det tre nye byggene A-C. Bygg D er eksisterende bygg i Bekkedroga 10, Sandengården. Dette bygget vil rehabiliteres, og har næringsformål i underetasjen (i dag, Telenorsentral) og boliger i etasjene over. Eksiterende bygg planlegges økt med en boligetasje. Hele boligområdet planlegges under ett for å gi beste forutsetning for et godt boområde.

Fullmakt for selger

Fullmakt

Selger kan gi fullmakt til entreprenør for å representere og signere på vegne av selger i forbindelse med boligkjøpers tilvalg, ferdigbefaring og overtakelse av boligen.

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

Kjøpesum

Se vedlagte prislste. Selger forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte boliger og parkeringsplasser uten forvarsel. Det legges opp til at prinsippet om førstemann til mølla følges.

Omkostninger for boligen

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Tinglysningsgebyr for skjøte/hjemmeldokument kr 585,-
Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr 757,-
Anleggsbidrag strøm- og fjernvarmetilknytning med ind.avlesning kr 8.500,-
Etableringsomkostninger sameie kr 7.000,-
Etableringsgebyr for gjesteleilighet kr 5.000,-
Oppstartskapital til boligsameiet kr 7.000,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er dokumentavgiften antatt å være NOK 160,- pr kvm BRA for leiligheten. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. For hus D vil det påløpe dokumentavgift av hele kjøpesummen. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer. Se prislste for omkostninger for den enkelte leilighet

Betalingsplan

Delbetaling på kr 100.000,- av kjøpesum forfaller til betaling ca. 14 dager etter at kjøpekontrakt er underskrevet av både kjøper og selger. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt delop-
pgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart kan det skjer mot et avbestillingsgebyr på 10 % av kjøpesummen. Kontakt salgsrepresentant for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Energimerking

Energimerking av boligen skal utføres av selger.

Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Byggene A-C leveres med energikarakter B.

Selgers forbehold

Selgers forbehold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud. Selger tar forbehold om at prosjektet får igangsettingstillatelse, at Selger får tilfredsstillende vilkår for byggelånsfinansiering, og at styret i utbyggingsselskapet vedtar byggestart.

Endring av planlagt bebyggelse kan forekomme

Endring av planlagt bebyggelse kan forekomme. Utforming av parkerings- og sportsbodarealer kan endres. Organisering av parkeringsanlegget er ikke avklart. Selger tar forbehold om at all parkering i prosjektet kan eies og driftes gjennom et parkeringsselskap med tinglyste rettigheter for sameierne. Et slik selskap (ev utbygger) kan ta leie for gjesteplasser som stilles tilgjengelig for Verkstedhagen.

Selger forbeholder seg rett til å fordele sportsboder og parkeringsplasser

Selger forbeholder seg rettett til å fordele sportsboder og parkeringsplasser. Selger tar forbehold om at organiseringen av parkeringsanlegg og felles arealer utomhus kan endres frem mot endelig ferdigstillelse av boligprosjektet.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som må finnes hensiktsmessig uten å forringe den generelle kvaliteten

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som må finnes hensiktsmessig uten å forringe den generelle kvaliteten eller bruken. Kjøper aksepterer uten prisjusteringer at selger kan gjøre slike endringer. Det tas forbehold om plassering av sjakt, ned- og utforinger, tekniske skap, inspeksjonsluker, o.l. samt endringer som følge av offentlige krav. Utomhus- og parkeringsanlegg kan ferdigstilles etter overtakelse av boligen basert på årstid og fremdriften av de ulike byggetrinnene. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internett og leveransebeskrivelsen har leveransebeskrivelsen forrang.

Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, «møblerte» plantegninger

Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, «møblerte» plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses å inngå i leveransen eller detaljer for utførsel. Inntegnet utstyr/inventar/hviteware medfølger nødvendigvis ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud inngis.

Husfargene og materialbruk i prospekt og salgsmateriell vil kunne avvike fra faktisk leveranse

Husfargene og materialbruk i prospekt og salgsmateriell vil kunne avvike fra faktisk leveranse.

Utomhusplanen i salgsprospektet er ikke ferdig detaljprosjektert

Endringer vil derfor kunne forekomme.

Illustrasjoner av kjøkken på tegningene er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet

Illustrasjoner av kjøkken på tegningene er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Kjøkken leveres i henhold til tegning fra kjøkkenleverandør, og salgstegning vil således kunne være mangelfull.

Nedsenkede himlinger vil forekomme i forbindelse med detaljprosjektering

Nedsenkede himlinger vil forekomme i forbindelse med detaljprosjektering, primært over bad, kjøkken og entré. Det vil i tillegg forekomme nedkassinger i forbindelse med ventilasjonsanlegg og avkast fra kjøkken.

Sprinklerhoder for brannsprinklinganlegg vil være synlige inne i leilighetene

Elektriske punkter leveres og plasseres i henhold til egen elektrotegning i samsvar med gjeldende tekniske forskrift.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/ eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, og sikrings- og vannskap i leilighet, trafoer, kummer og lignende vil bli plassert av selger slik det finnes mest hensiktsmessig

Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, og sikrings- og vannskap i leilighet, trafoer, kummer og lignende vil bli plassert av selger slik det finnes mest hensiktsmessig.

Selger forbeholder seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt

Selger forbeholder seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Selger kan samtykke til direkteoverskjøting ved et videresalg av Boligen før overtakelse, for stort kr. 50.000. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og må fremvise finansieringsbekreftelse. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Arealangivelser

Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Arealet er angitt hhv. Som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens omsluttende vegger, dette inkluderer innvendige vegger og sjakt i leiligheten. P-ROM er BRA fratrukket ev. innvendig bod. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger i hvert rom. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer i salgsdokumentene, da beregningene er foretatt på basis av arkitektens tegninger. Mindre avvik mot faktisk bygget må påregnes, og gir ikke rett til prisavslag eller annen kompensasjon. Mindre justeringer av boligene vil kunne forekomme i forbindelse med detaljprosjekteringen. Terrasser, plattinger og utearealer etc. er ikke medregnet i arealer med mindre særlig spesifisert. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at slike endringer kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA, er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

Salgvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på følgende dokument:

- Prislste oppdatert 01.10.2023
- Leveransebeskrivelse datert 16.04.2024
- Plantegning, datert 28.06.2023
- Situasjonsplan, p-plan, fasader og snitt, sist rev 21.04.2021
- Selgers prospekt datert 16.04.2024
- Utkast til vedtekter for sameiet 22.03.2024
- Utkast til budsjett for sameiet 21.11.2023

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om fradeling/hjemmelovergang ikke er gjennomført. Eiendommen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggregjort.



VIKTIG INFORMASJON

Lovverket

Kjøpet reguleres av lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43. Dette gjelder også i de tilfeller hvor Kjøper skal anses som profesjonell i henhold til bustadoppføringslova, dvs. hovedsakelig gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet eller kjøper er en juridisk person. Følgende bestemmelser skal dog ikke komme til anvendelse; § 12 om stilling av entreprenørgarantier, § 18 om dagbøter, og §§ 52-54 om rett til avbestilling.

Likningsverdi

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Baderom leveres som prefabrikkerte baderom og vil ha begrenset med tilvalgsmuligheter.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggssarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av Selger.

Salgsrepresentants rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er salgsrepresentant pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller salgsrepresentant har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straf-

feloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan salgsrepresentant stanse gjennomføringen av transaksjonen. Salgsrepresentant kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler utbyggers salgsrepresentant at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud: Alle bud og budrelatert kommunikasjon med salgsrepresentant skal foregå skriftlig. Salgsrepresentant har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Salgsrepresentant vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige bud også når boligen selges til fast pris. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.

Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til salgsrepresentant sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til salgsrepresentant direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller mail. Kontaktperson for utbyggers salgsrepresentant er Bente Jensen, tlf 90838413, bente@sdas.no

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg. Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.

Du har selv risikoen for at ditt bud kommer frem til salgsrepresentant. Salgsrepresentant vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe salgsrepresentant for å sjekke om budet er mottatt. Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til salgsrepresentant, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.



VEDTEKTER FOR VERKSTEDHAGEN BOLIGSAMEIE

Vedtekter

Bygg A, B og C

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

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

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1 Organisering av sameiet og garasjekjelleren.

Prosjektet Verkstedhagen («Prosjektet») består av flere byggetrinn, innenfor området regulert i reguleringsplan for Sørumsand Næringspark, arealplan-id 0226_225 revidert 15.03.2023

Sameiet består av 98 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner som inneholder garasje plasser, samt 6 næringsseksjoner som fordelt på 3 blokker. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene.

Det vil bli tinglyst gjensidig bruk- og adkomstrett for GNR. 241/479 og 241/62. Utomhus arealene skal disponeres og driftes enhetlig av sameiene i henhold til tinglyst avtale, jfr. § 9.

Sameiene 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.

I garasjekjelleren er det ca xxx parkeringsplasser, en del av plassene er organisert i multiparkeringsanlegg og en del plasser er fordelt i parkeringsanlegget.

Parkeringsplasser i multiparkeringsanlegget og med innkjøring via multiparkeringsanlegget er organisert med ideelle andeler i næringsseksjon nr. 99, hver parkeringsplass har en ideell andel x/xx i multiparkeringsanlegget. (Gjelder plass nr. x-xx)

Parkeringsplasser som er plassert i parkeringskjelleren (Gjelder plass xx-xx)

Noen av garasjeplassene er tilpasset kravene til HC, jfr. p. 2-3.

Vedtekter Verkstedhagen Boligsameie



Alle seksjonene disponerer en bod. Bodene er organisert som tilleggsdel til seksjonene. Det er 6 boder i sameiet som er organisert som næringsseksjoner og kan fritt selges internt i sameiet og nabosameiet gnr. 241 og bnr. 479. Denne § kan ikke slettes.

Det er ikke bytterett på bodene eller garasje plassene. Utbygger tildeler bod ved førstegangs kjøp i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Utbygger tildeler garasje plass til seksjonseiere som har kjøpt garasje plass i snr. 99 eller 100.

Leilighetene i 1. etg har bruksrett eller tillegg i grunn til hageparsell.

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

Det er tinglyst rettigheter og plikter for alle seksjonseiere på gnr. 241/479 og 241/621 om felles rett til adkomst og felles rett til bruk på alt utenomhus. Næringsseksjonen i hus D, disponerer og eier 2 utvendige parkeringsplasser på gnr. 241 bnr. 479, og har opsjon på ytterligere 2 parkeringsplasser i garasjeanlegget under blokken A+B+C.

Det blir opprettet en parkeringsplass på terreng, som hjemmetjenesten i Lillestrøm kommune, har full tilgang til parkeringsplassen 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 felles vaskeplass på gjesteparkingsplass på terreng. Plassen kan benyttes til dekkskifte innenfor en gitt tidsramme.

Alle deler av eiendommen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringskap, 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. 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 garasje plass(er). Garasje plasser 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 garasje plass betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

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

Ingen, heller ikke juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2.3 Parkeringsplasser for bevegelsehemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Seksjonseiere som har en HC-plass til sin seksjon og som ikke har behov for HC-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov. Denne retten gjelder i snr. 99 og snr. 100.

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. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

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. Se vedlegg 1, vedtekter til garasje seksjon.

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 foreløpig ikke valgt løsning eller leverandør.

2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter

Det er tinglyst avtale om rett til adkomst i garasjekjelleren til alle seksjonseiere på gnr. 241, bnr. 479. Nabosameiet har tinglyst 5 boder i sameiet gjelder bod med snr. Xxx-xxx. Adkomsten vil skje over fellesarealet i garasjekjelleren.



De som har garasje plass i Verkstedhagen garasjeanlegg vil bli belastet et månedlig kostnad, bestemt av styret, for å dekke bla serviceavtaler, drift og vedlikehold i garasjeanlegget m.m. Garasjeanlegget består av xx antall plasser, de fleste plassene er i multiparkeringsanlegg, samt enkelte ordinære plasser og HC-plasser. I multiparkeringsanlegget er det høyde og vektbegrensninger på noen av plassene. Styret kan pålegge bytte av plass. 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.

Utbygger tildeler plass ved overtagelse, styret kan pålegge bytte av plass pga funksjonalitet og utnyttelse i anlegget.

Parkeringsplasser i garasjeanlegget ligger under snr. Xx og snr. Eier av garasje plass i utenfor multiparkeringsanlegget eier en ideell andel i snr. Xx med 1/xxx. Eier av garasjeandel i multiparkeringsanlegget eier en ideell andel i snr. xx, med 1/xxx. Enhver bruker/eier av mulitiparkeringsanlegget 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 xxx 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.

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, 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 garasje plass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

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.

Garasjeplassen følger boligen ved salg. Garasjeplassen kan selges fritt til alle seksjonseiere i blokk A,B,C og D, kjøper og selger må sende inn skjøte til Statens Kartverk, samt melde eierskifte til styre og forretningsfører. Garasjeplassen skal tilknyttes seksjonen med en realtilkobling.

Utbygger kan fritt selge usolgte parkeringsplasser til fysiske og juridiske personer utenfor sameiet, etter at sameiet er ferdigstilt.

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 parabolantenn, varmpumper, 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 sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Garasjen ligger delvis under fellesarealene på området, derfor må det tas 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 Bygningmessige arbeider mv.

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

2.9 Rett til å benytte felles infrastruktur og fellesareal

Ved etablering av mer enn et sameie skal Verkstedhagen Boligsameie (gnr. 241, bnr. 621) og naboeiendommene bnr 241 gnr. 479. ha rett til å benytte fellesanlegg og arealer for renovasjon, gjesteparkering, gang- og kjøreveier, leke- og rekreasjonsarealer, lednings- og kabelanlegg, som etter detaljreguleringsplanen for Sørumsand Næringspark, arealplan-id 0226_225 revidert 15.03.2023, og skal benyttes av eiendommene i fellesskap. Samme prinsipp skal følges for eventuell ytterligere felles infrastruktur, med mindre særskilt avtale blir inngått.

Sameiene plikter å bære sin forholdsmessige del av kostnadene til drift og vedlikehold av felles infrastruktur.

Sameiet er forpliktet gjennom et evt pliktig tinglyst medlemskap og velforeningens vedtekter.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av egen bruksenhet.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

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

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

Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking 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 utskifting 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.

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

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Felleskostnader Hus A+B+C

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. For hus D (hvis de blir en del av sameiet) skal det føres eget avdelingsregnskap. Hus D skal ikke belastes kostnader som utelukkende betjener hus A+B+C, som fjernvarme, heis, vedlikehold av bygningsmassen, ol. Hus D bærer alle sine kostnader til vedlikehold av bygningsmassen. Alle andre kostnader fordeles etter sameiebrøken. Det skal opprettes avdelingsregnskap for bygg D.

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.

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.

Fjernvarme vil belastes med et akonto beløp beregnet etter BRA. Hvis det innstilleres fjernavleste målere avgjør styret, om innkrevde akonto beløp skal avregnes en eller to ganger pr år. Seksjonseier betaler avregningskostnader. Hus D, har kun elektrisk oppvarming og skal ikke være med å dekke kostnader til fjernvarme.

Kostnader forbundet med garasjelegget fordeles mellom brukere av parkeringsplassene. Sameiet fakturerer eierne etter antall parkeringsplasser man disponerer. Styret fastsetter sum i henhold til inngåtte serviceavtale.

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

Den enkelte seksjonseier skal betale en andel av felleskostnadene til drift av uteområdene enten direkte til sameiet eller til området velforening, hvis det etableres flere sameier. Kostnader som gjelder drift av fellesanliggende mellom gnr. 241 og bnr. 479 og gnr. 241 og bnr. 621, fordeles i henhold til tinglyst avtale.

Endelig organisering av fellesområder er ikke avklart, utbygger forbeholder seg retten til å organisere og opprette en velforening for felles drift mellom sameiene.

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

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

4.2 Lovbestemt panterett for seksjonseierens forpliktelser

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

4.3 Heftelsesform

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

5. ÅRSMØTET

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

5.2 Tidspunkt for årsmøtet

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



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

5.3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 5.2.

5.4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

5.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

5.6 Møteledelse og protokoll

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

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

5.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Parkeringskjelleren har ikke stemmerett, det er styret i sameiet som drifter parkeringskjelleren. Parkeringskjelleren kan organiseres som anleggseiendom, næringsseksjon med idelle andeler eller næringsseksjoner.

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

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

6. STYRET

6.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire styremedlemmer. Det skal i tillegg velges én – to varamedlemmer. Utbygger har rett men ingen plikt til å stifte samt sitte i styret inntil utbyggingen er ferdigstilt og utsolgt. Utbygger har rett til å stifte og styre velforeningen og garasjeanlegget, ved opprettelse av flere sameier.

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

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

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



6.2 Styremøter

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

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

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

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

6.3 Styrets oppgaver

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

6.4 Styrets kompetanse

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

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

6.5 Inhabilitet

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

6.6 Representasjon og fullmakt

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

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

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

7.3 Fravikelse

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

8. FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

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 byggeaktivitetet på området, byggestøy må påberegnes. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhusarealer inntil hele prosjektet er ferdigstilt.



Budsjett

Bygg A, B og C

Verkstedhagen Boligsameie blokk A-C

Normalbudsjett 2024 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

oppdatert
21.11.2023

UTKAST

Konto	Inntekter		Pr enhet/år	
3600	Felleskostnader drift	2 300 000		
3630	Kabel-tv/Internett abn.	116 424	99	
2922	Fjernvarme	1 317 630	18	
8050	Renteinntekter Bank	2 000		
	Garasje	264 600	350	63
	Sum inntekter	<u>4 000 654</u>		
	Kostnader			
6700	Revisjonshonorar	6 000		
5330	Styrehonorar	171 500	1750	
6710	Forretningsførerhonorar	174 516		
5400	Arbeidsgiveravgift	24 182		
6200	Elektrisk energi på fellesareal	150 000		
	Internett garasje og fellesrom	2 376	99	
	HMS	20 000		
6290	Umålt forbruk fjernvarme	100 000		
6250	Fjernvarme	1 317 630	18	
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	678 000		
7500	Forsikringer	254 800	2600	
7760	Kommunale avgifter	50 000		Felles kraner sprinkler
Note 2	Andre driftskostnader	<u>803 424</u>		
	Sum kostnader	<u>3 752 428</u>		
	Inntekter - kostnader	<u>248 227</u>		
	Endring av disponible midler pr 31.12.	<u>248 227</u>		
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	686 000	7000	
	Endring av disponible midler	<u>934 227</u>		
	Antall boliger	98		
	Sum m2 BRA bolig	<u>6 100</u>		

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring, strøm/fjernvarme og serviceavtaler. Budsjettet kan bli justert i forbindelse med inngåelse av serviceavtaler på vegne av sameiet. Kommunen fakturerer hver seksjonseier for kommunale avgifter.

Organisering og drift av utearealene/garasjeanlegg er ikke endelig avgjort. Det kan bli endringer i areal, budsjettet vil justeres i forhold til seksjoneringsbegjæringen.



Verkstedhagen Boligsameie blokk A-C

Note 1

Rep og vedlikehold

6601	Vedlikehold bygninger	30000	
6602	Vedlikehold VVS	18000	
6603	Elektro	15 000	
6604	Utvendig vedlikehold	50 000	
6605	Heis	75 000	Serviceavtaler 3 heiser
6613	Vedlikehold ventilasjon	130 000	Serviceavtaler
6614	Brannsikring	75 000	Serviceavtaler
	Skadedyr kontroll	10 000	Serviceavtaler
	Fjernvarmeanlegg	30 000	Serviceavtaler
	Garasjeport	30 000	Serviceavtale
	Vask/ feiing i garasje	45 000	
	Snøsmelte anlegg	30 000	
	Driftsavtaler multiparkeringsanlegg	70 000	
	Div nødllys mm i garasje	20 000	
	Serviceavtaler låser	40 000	Serviceavtaler
6619	Annet vedlikehold	0	
6630	Egenandeler forsikring	10 000	
	Sum rep og vedlikehold	678 000	

Note 2

Andre driftskostnader:

6320	Renovasjon	8 000	leie container
6500	Verktøy og redskaper, ledlys	5 000	
6606	Kabel TV anlegg / Internett abn	116 424	99
6792	Tillegg for evt avregninger Techem	32 000	
6780	Vaktmester/driftsavtaler	300 000	
6781	Renholdskostnader	200 000	
6782	Snøbrøyting	100 000	
	Vask av moluker	15 000	
6880	Administrasjonskostnader	12 000	Årsmøte, leie av lokale, trykk
6860	Møter, kurs	5 000	
6870	Kostnader tillitsvalgte	3 000	
7770	Bank og kortgebyr	7 000	
	Sum driftskostnader	803 424	

Blokk	I.nr	nr.	Etg.	Areal m ² BRA	Felleskost. pr år	Felleskost. pr mnd	Kabel-tv pr mnd	Garasje ca 350,- pr pl.	Totalt pr mnd
A	A101	1	1	63,86	24 078	2 006	99		2 105
A	A102	2	1	61,83	23 312	1 943	99		2 042
A	A103	3	1	40,86	15 406	1 284	99		1 383
A	A201	4	2	51,13	19 278	1 607	99		1 706
A	A202	5	2	62,04	23 392	1 949	99		2 048
A	A203	6	2	56,05	21 133	1 761	99		1 860
A	A204	7	2	39,84	15 021	1 252	99		1 351
A	A205	8	2	45,69	17 227	1 436	99		1 535
A	A206	9	2	60,90	22 962	1 913	99		2 012
A	A207	10	2	54,66	20 609	1 717	99		1 816
A	A208	11	2	79,59	30 009	2 501	99		2 600
A	A301	12	3	51,13	19 278	1 607	99		1 706
A	A302	13	3	62,02	23 384	1 949	99		2 048
A	A303	14	3	56,05	21 133	1 761	99		1 860
A	A304	15	3	39,84	15 021	1 252	99		1 351
A	A305	16	3	45,92	17 314	1 443	99		1 542
A	A306	17	3	60,90	22 962	1 913	99		2 012
A	A307	18	3	54,66	20 609	1 717	99		1 816
A	A308	19	3	79,59	30 009	2 501	99		2 600
A	A401	20	4	57,64	21 733	1 811	99		1 910
A	A402	21	4	39,47	14 882	1 240	99		1 339
A	A403	22	4	54,80	20 662	1 722	99		1 821
A	A404	23	4	45,81	17 272	1 439	99		1 538
A	A405	24	4	60,78	22 917	1 910	99		2 009
A	A406	25	4	54,62	20 594	1 716	99		1 815
A	A407	26	4	79,33	29 911	2 493	99		2 592
A	A501	27	5	104,10	39 250	3 271	99		3 370
A	A502	28	5	76,49	28 840	2 403	99		2 502
A	A503	29	5	95,00	35 819	2 985	99		3 084

