



aktiv.

Bjørkeveien 20C, 1940 BJØRKELANGEN

**Delikat 3-roms hjørneleilighet
med 2 bad, solrik balkong på 38
kvm, garasje og heis. Lave
kjøpsomkostninger. Bør sees!**



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Flytt rett inn!

Dette er en delikat 3-roms hjørneleilighet midt i Bjørkelangen sentrum, med gangavstand til alt man trenger. Leiligheten har en balkong på 38 kvm som er orientert mot både sør og vest, så her har man gode solforhold og fin utsikt. Det er felles takterrasse i 9. etasje.

Stue og kjøkken i åpen løsning danner et sosialt allrom, og rommet har store vindusflater som slipper inn dagslyset fra to kanter og gir fin utsikt. Det ene soverommet ligger i tilknytning til stuen, mens hovedsoverommet ligger i den andre enden og har eget bad. Det andre badet ligger i tilknytning til gangen. Det er innebod, og ved siden av inngangsdøren er det plass til garderobeskap.

Det er garasjeplass og sportsbod i kjelleren, med mulighet for elbil-lader. Det er vannbåren fjernvarme og lave fyringskostnader.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 290 000,-
Omkostn.: Kr 18 010,-
Total ink omk.: Kr 6 308 010,-
Felleskostn.: Kr 5 718,-
Selger: Bjørkelangen
Sentrumsutvikling AS

Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 283
Snr. 36
Oppdragsnr.: 1106260019

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 94.7/99.7 kvm
Tomtstr.: 2929.1 kvm

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Leveransebeskrivelse fra utbygger	38
Innkalling til konstituerende årsmøte 04.12.2024	41
Protokoll konstituerende årsmøte 04.12.2024	58
Ferdigattest	61
Nabolagsprofil	63
Budskjema	71

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 94.7 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 99.7 kvm

TBA: 38 kvm

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 94.7 kvm Entré/gang, 2 soverom, 2 bad, stue/kjøkken og bod.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

38 kvm Hjørnebalkong.

Sortsbod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Sportsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er ikke oppmålt etter ferdigstillelse. Arealene er hentet fra utbyggers salgsoppgave og tegninger.

Utdrag fra utbyggers salgsoppgave:

- Salgstegninger i prospektet er ikke egnet til måltaking. Avvik fra viste løsninger samt de oppgitte arealer på boenhetens totalarealer og de enkelte rom vil kunne forekomme.
- Arealene er oppgitt som bruksareal og primærrom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt under salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve hhv tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil +/- 5 %.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2929.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Leiligheten har en stor og meget fin balkong på hele 38 kvm. Balkongen er i vinkel mot både sør og vest, så her har man gode solforhold og fin utsikt. Balkongen er overbygget, og det er to dører fra stuen ut til balkongen.

I tillegg er det en takterrasse i 9. etasje med 360 graders utsikt som alle beboere kan benytte.

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt hjertet av Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling, og det er blant annet bygd ny barne- og ungdomsskole og nytt helsehus.

Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel. Ved den videregående skolen er det idrettshall og friidrettsanlegg, samt kunstgressbane, sandvolleyballbane og tennisbane. I 2018 ble det bygd skatepark ved skolen, og en ny svømmehall med svømme- og terapibasseng. Sommerstid kan familien legge turen til badeplass ved Røytjern.

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og det er egen øvingsboks for band og musikere. Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser.

Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også skytterbaner i nærheten og en aktiv jakt- og fiskeforening. Alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres i kort gangavstand fra leiligheten, og i tillegg får du enkel tilgang til kjøpesenteret Alti Bjørkelangen. I ytterkant av sentrum ligger Bliksrud Næringsområde med kjeder som Mekonomen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Oslo, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor nærmeste holdeplass vil ligge rett ved bygningen. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 38 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Fra eiendommen er det gangavstand til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole som åpnet våren 2018. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, med både kommunale- og private barnehager. Bjørkelangen har også to videregående skoler.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse og næring i området.

Byggemåte

Bygningens konstruksjon er utført i en kombinasjon av betong, stål og treverk. Vinduer/terrassedør i farget utførelse utvendig og hvit innvendig.

Terrasser leveres med betong gulv. Rekkverk i aluminium/stål.

Det er ikke hentet inn noen tilstandsrapport eller arealmåling av leiligheten ifm. salget.

Utbyggers leveransebeskrivelse følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Innhold

5. etasje: Entré/gang, 2 soverom, 2 bad, stue/kjøkken og bod.

Annet: Garasjeplass og sportsbod på ca. 5 kvm.

Entré

Det er adkomst via felles trapperom, og det er selvfølgelig også heis til alle etasjene. Leiligheten har en innbydende entré hvor det er plass til garderobeløsninger. Det er adkomst til den innvendige boden direkte fra entreen.

Kjøkken og stue

Leiligheten har stue og kjøkken i åpen løsning - et lyst og luftig allrom med store vindusflater, og med to terrassedører ut til den romslige hjørnebalkongen. Det er lekker enstavs eikeparkett på gulvet. Veggene er malt i en behagelig, brunbeige fargetone (Mohair), noe som gir rommet en dempet, elegant stemning. Med åpen løsning mellom kjøkken og stue har rommet en god og sosial sone. Det er rikelig med plass til både sofagruppe og spisebord hvor både familie og venner kan samles til både middag, og fest.

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse med glatte fronter fra kvalitetsleverandøren Sigdal. Hel benkeplate i laminat med nedfelt platetopp. Hvitevarer er inkludert i form av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap/frysenskap.

Baderom:

Leiligheten har to bad - ett i tilknytning til hovedsoverommet og ett i gangen. Begge badene har grå fliser på vegg og gulv.

Baderomsinnredning med skuffer i hvit utførelse med glatte fronter, heldekkende servant, ett-greps batteri og tilhørende speil med lys. Dusjhjørne i aluminium og glass med hånddusj på stang. Vegghengt toalett i hvit utførelse.

Soverom og garderobe

Leiligheten har to soverom som ligger adskilt i planløsningen. Det minste soverommet har adkomst fra stuedelen. Det største har adkomst fra gangen, og er tilknyttet et eget bad. Det er plass til garderober på begge soverommene. Ellers vil det være god plass for lagring i både innvendig bod og sportsbod.

Overflater:

Innvendige vegger med sparklet gips malt i fargen mohair. Delevegger mellom leilighetene er utført i betong/stål/tre med overflater malt i fargen mohair. Alle himlinger er malt i hvit utførelse. Gulvene i oppholdsrommene har 1-stavs eikeparkett.

Standard

Leiligheten sto ferdig i 2025 og holder en god standard.

Kort fortalt

- Ubebodd selveierleilighet fra 2025.
- Romslig balkong på hele 38 kvm.
- Pent opparbeidede fellesområder.
- Meget gode solforhold og fin utsikt.
- Parkering i felles garasjeanlegg.
- Mulighet for å montere eilbil-lader.
- Det er heis opp til boligetasjen.
- Smakfull og moderne innredning.
- Høy kvalitet på alle materialer.
- Pent kjøkken fra Sigdal.
- Integrerte hvitevarer er inkludert.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Enstavs parkett i alle tørre rom.
- 2 flislagte bad, ett tilknyttet hovedsoverom.
- Ett bad har opplegg for vaskemaskin.
- To pene soverom.
- Entré med plass til garderobeløsning.
- Innvendig bod og egen sportsbod.
- Vannbåren varme (fjernvarme).
- Varmt tappevann fra fjernvarme.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke for tv/internett er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Hver leilighet har en eierandel i form av egen garasje plass i kjelleren. Det er eksklusiv bruksrett til anvist garasje plass.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasje plass 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 vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur etableres av utbygger.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring AS , polisenummer 3859317-1.1

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

All informasjon er hentet fra utbyggers salgsoppgave og eventuell annen informasjon fra utbygger og forretningsfører.

Vedlagte plantegning er fra utbyggerens sin salgsoppgave.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra utbyggers salgsoppgave for prosjektet. Arealene er ikke oppmålt etter ferdigstillelse og mindre avvik kan forekomme.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiator/viftekonvektor med vannbåren varme fra fjernvarmeleverandør. Leiligheten har egen energimåler for varmt tappevann og varmtvann til oppvarming. I tillegg er det elektriske varmekabler på badet. Leiligheten har balansert ventilasjon.

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 290 000

Omkostninger kjøper

6 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

6 620 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

10 000 (Startkapital sameie)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

18 010 (Omkostninger totalt)

29 910 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

32 710 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 308 010 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 319 910 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 322 710 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Aurskog Høland på ca. 2 promille.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

95/8995

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkl. drift av sameiet, noe felles vedlikehold, oppvarming/fjernvarme, bredbånd, felles bygningsforsikring, snøbrøyting/strøing og forretningsførsel.

Fordeling pr mnd:

- Felleskostnader kr. 2 802,-
- Bredbånd/TV kr. 420,-
- Fjernvarme kr. 1 214,-
- Fastavgift vann og avløp kr. 328,-
- Forbruk vann og avløp kr. 954,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 718

Sameiet

Sameienavn

Torgalleen Sameie

Organisasjonsnummer

934675096

Om sameiet

Sameiet består av 46 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 73 bnr. 283 i Aurskog-Høland kommune. Sameiet er et kombinert sameie med næringsseksjonen i første, andre og deler av tredje etasje, og boligseksjonene i tredje til åttende etasje. I kjelleren er det biloppstillingsplasser, boder og sykkelparkering til bolig, samt tekniske rom.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i eventuelle regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Det oppfordres til å kontakte styreleder ved spørsmål vedrørende regler for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 283, seksjonsnummer 36 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/73/283/36:

07.08.1984 - Dokumentnr: 5928 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for

Tele- og elverket

Overført fra: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1986 - Dokumentnr: 5593 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:6

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:243

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:245

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:257

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:284

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:284 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:284 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:288

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:6

Bestemmelse om tilfluktsrom

Overført fra: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1986 - Dokumentnr: 6933 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:291

Bestemmelse om tilfluktsrom

Overført fra: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2024 - Dokumentnr: 2083898 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 36

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 95/8995

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.04.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.04.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål i reguleringsplan for Torgalleen.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsbebyggelse.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men styret skal varsles om utleieforholdet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 17.01.2025 som er dato for utstedt midlertidig brukstillatelse for boligblokk B, takterrasser, deler av kjeller og midlertidig nærlekeplass. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37.

Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Eier kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

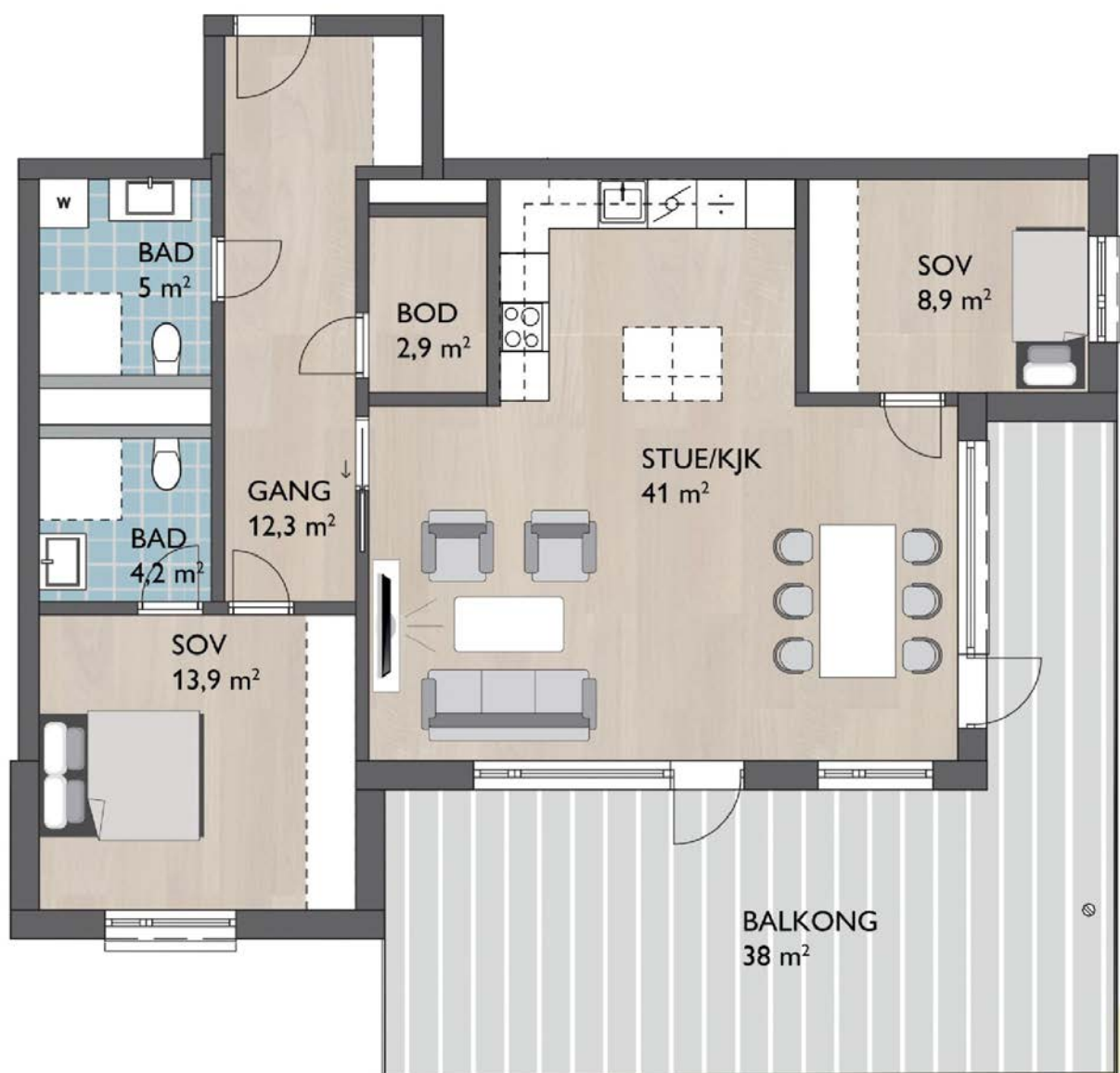
Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.02.2026



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen til Bjørkeveien 20C - En delikat 3-roms hjørneleilighet fra 2025 (bildet er digitalt stylet)



Leiligheten har en meget fin intern beliggenhet på hjørnet av blokka. Den røde pilen viser beliggenheten



Stue og kjøkken i åpen løsning danner et sosialt allrom, samtidig som kjøkkenet er litt tilbaketrukket



Stue og kjøkken har store vindusflater som slipper inn dagslyset fra to kanter og gir fin utsikt

Her er det god plass til både sittegruppe og spisestue





Gulvene i oppholdsrommene har 1-stavs eikeparkett, og veggene er malt i fargen Mohair - en lun og behagelig farge



Leiligheten varmes opp med radiator/viftekonvektor med vannbåren varme fra fjernvarmeleverandør. I tillegg er det elektriske varmekabler på badene

Hvitevarer er inkludert i form av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap/frysenskap





Balkongen er i vinkel mot både sør og vest, så her har man gode solforhold og fin utsikt



Leiligheten har en stor og meget fin balkong på hele 38 kvm, så her er det godt med plass til utemøblement



Leilighetens beliggenhet i 5. etasje gir fin utsikt!



Utsikt fra balkongen



Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til garderobeskap (bildet er digitalt stylet).
I tilknytning til hovedsoverommet er det eget bad



Bad ved hovedsoverommet. Grå fliser på badene gir et lunt uttrykk. Det er downlights i taket og elektriske varmekabler i gulvet



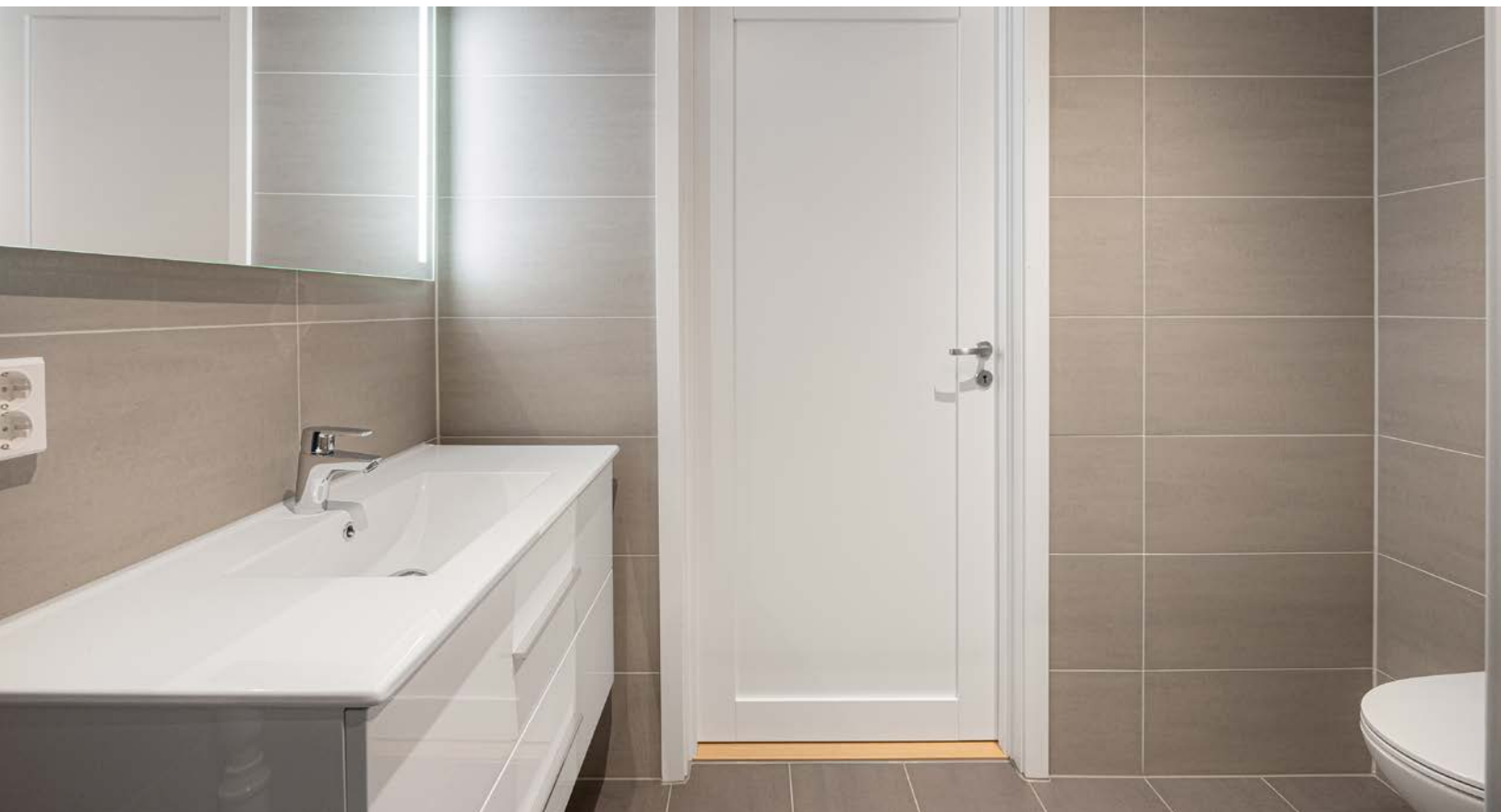
Det minste soverommet har adkomst fra stuedelen



Utsikt fra soverom 2



Bad 2 ligger i tilknytning til entréen/gangen. Dusjhjørne i aluminium og glass med håndduşj på stang. Vegghengt toalett i hvit utførelse (bildet er digitalt stylet)



Baderomsinnredning med skuffer i hvit utførelse med glatte fronter, heldekkende servant, ett-greps batteri og tilhørende speil med lys



Bad 2 har opplegg for vaskemaskin



Entréen har samme parkett og veggfarge som øvrige oppholdsrom, samt downlights i taket, og gir et meget godt førsteinntrykk



Ved siden av inngangsdøren er det plass til å sette opp garderobeskap, slik at man kan holde entréen ryddig for klær og sko



Det er god plass for lagring i både innvendig bod og sportsbod



Felles takterrasse i 9. etasje med heis helt opp



På takterrassen er det blomsterkasser med småtrær og det er sedum på taket - som gir et hyggelig miljø



Fra takterrassen er det 360 graders utsikt utover Bjørkelangen og omkringliggende åskammer



Leiligheten har parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med mulighet for å etablere elbil-lader



Her kan man leve et komfortabelt liv med umiddelbar nærhet til butikker, servicetilbud, kafeer, restauranter, turområder, m.m



Kjøpesenteret Altı byr på et godt utvalg av butikker, spisesteder, frisør, bank, eiendomsmelger, m.m.



Bjørkebadet i sentrum av Bjørkelangen byr på bademuligheter for store og små



Det er gode muligheter for idrett i området



På Bjørkelangen finnes det to videregående skoler



Fra leiligheten er det gangavstand til Bjørkelangen Skole (1-10. klasse) som stod ferdig i 2018

Vedlegg

LEVERANSEBESKRIVELSE

Denne leveransebeskrivelsen omfatter standard leveringsomfang for leiligheter i Torgalléen Bjørkelangen sentrum. Byggene blir organisert som et eget sameie med tilhørende vedtekter. Sameiet er pliktig til drift og vedlikehold av fellesareal (inne og ute).

EIERSEKSJON

Eiendommen blir seksjonert. Ingen seksjoner får enerett til andel tomt. Det henvises til utkast av vedtekter for ytterligere informasjon.

TOMT

Alt utomhus/fellesarealer blir sameiets fellesareal som vedlikeholdes og driftes av sameiet. Hver seksjon har tinglyst bruksrett av fellesareal. Det henvises til utkast av vedtekter for ytterligere informasjon.

I tillegg blir det tinglyst plikt til drift/vedlikehold av felles grønt- og lekearealer. Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles i henhold til eierbrøk mellom alle seksjonseiere innad i Torgalléen. Selv om fellesarealene skal eies i fellesskap av alle sameiere er det kun eiere av leiligheter og næringslokaler som er bebygget og fått brukstillatelse som plikter å bidra til drift og vedlikehold.

UTOMHUS

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. En foreløpig plan for utomhusarealene er vedlagt i salgsmaterialet. Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i foreløpig utomhusplan, som for hele området inkluderer internveier/gangveier, område for lek og opphold, grøntområder, gjesteparkering og område for renovasjon. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg.

Renovasjonsanlegg blir utført med nedsenkede søppelcontainere iht kommunale krav.

Det må regnes med noe gjenstående utomhusarbeid ved innflytting på grunn av værforhold og årstid.

KONSTRUKSJON

Bygningens konstruksjon utføres i en kombinasjon av betong, stål og treverk. Alle konstruksjoner tilfredsstiller krav til brannsikkerhet og lyd.

TERRASSER

Terrasser leveres med betong gulv. Rekkverk i aluminium/stål.

INNVENDIG OVERFLATE

Innvendige vegger blir levert med sparklet gips malt mohair. Delevegger mellom leilighetene vil bli utført i betong/stål/tre med overflate malt mohair. Alle himlinger leveres malt i hvit utførelse. Alle gulv vil få 1- stavs eikeparkett som standard.

Fliser på bad leveres i 30 x 60 cm lys grå på vegg og 30 x 30 cm grå på gulv.

TYPE ROM	HIMLING	GULV	VEGG
Entre/gang	Malt gips/betong med synlige v-fuger	1-stavs eikeparkett	Malt gips/betong
Stue/kjøkken	Malt gips/betong med synlige v-fuger	1-stavs eikeparkett	Malt gips/betong
Alle soverom	Malt gips/betong med synlige v-fuger	1-stavs eikeparkett	Malt gips/betong
Bad	Malt gips/stål	Fliser	Fliser
Innvendig bod	Malt gips/betong med synlige v-fuger	1-stavs eikeparkett	Malt gips/betong
Sportsbod	Betong - Støvbundet	Betong - Støvbundet	Ensidig kledd malte OSB plater/ betong støvbundet
Garasjeanlegg	Himlingsplater/garasjehimling/støvbundet betong	Drensfalt/betong	Betong - Støvbundet

VINDUER

Vinduer/terrassedør leveres i farget utførelse utvendig og hvit innvendig. Vinduer får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varme-tilførsel fra rommet til det ytre glasset. Dermed kan vinduene bli kaldere på utsiden. Hvis ruten får lavere temperatur enn luften rundt, vil det dannes kondens. Det kan også forekomme at snø ikke smelter på vinduene. Kondens er likevel vanligst om våren og høsten – spesielt på klare høstnetter når luftfuktigheten er høy. Utvendig kondens er et tegn på svært gode vinduer, og dugg på vinduene er faktisk et tegn på et tettere og mer energieffektivt bygg. Dette er ikke å anse som en reklamasjonssak.

DØRER

Innvendige dører leveres med 1-speils dørblander i hvit utførelse. Ytterdør leveres i farget utførelse utvendig og hvit innvendig.

LISTER / GERIKTER / UTFORINGER

I rom med parkett leveres det gulvlister i samme utførelse som parkett. Gerikter og utforinger leveres i hvitmalt utførelse. Alle lister og gerikter leveres med synlige spikerhull. Leiligheten leveres uten taklister.

KJØKKEN

Kjøkken leveres i hvit utførelse med glatte fronter type HTH/Sigdal eller tilsvarende. Det gis valgmuligheter på forskjellige fronter som tillegg. Hel benkeplate for nedfelling av platetopp leveres i laminat utførelse med farge sort/grå, med andre overflater som tillegg. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag og ett-greps batteri. Hvitevarer er inkludert i form av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap/frysenskap. Hver leilighet får utarbeidet egen kjøkkentegning som fremlegges på tilvalgsrådet. Antall skap og plassering av teknisk utstyr fremkommer av den kjøkkentegning som gjelder for den enkelte leilighet. Overskap leveres i standard høyde (210 cm).

BAD

Det leveres baderomsinnredning med skuffer i hvit utførelse med glatte fronter, heldekkende servant, ett-greps batteri og tilhørende speil. Duschhjørne leveres i aluminium og glass med hånddusj på stang. Vegghengt toalett i hvit utførelse. Opplegg for vaskemaskin

OPPVARMING

Oppvarming med viftekonvektor/Radiator. Konvektor/radiatorer drives av vannbåren varme fra fjernvarmeleverandør. Varmevexler og el kjele plassert i teknisk rom. Hver leilighet får leveres egen energimåler for varmt tappevann og varmt vann til oppvarming. I baderomsgulv blir det montert varmekabel. Elektriske panelovner på soverom leveres ev. som tilvalg.

Leiligheter leveres med minimum energiklasse grønn C

VENTILASJON

Det leveres eget balansert ventilasjonsanlegg i alle leilighetene. Avtrekk i alle våtrom og kjøkken. Tilluft (friskluft) i alle oppholdsrom (stue, soverom). Inntak blir på vegg, og avkast blir over tak.

BREDBÅND OG TV

Det blir tegnet kollektiv avtale for levering av bredbånd og digital-TV. Grunnpakken er inkludert i fellesutgiftene. Linje til fasttelefon leveres ikke.

EL-INSTALLASJON OG EL-ANLEGG

Elektrisk anlegg leveres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav NEK-400. Det elektriske anlegget leveres skjult, men det vil forekomme åpent elektrisk anlegg på skillevegger mellom leilighetene på grunn av betong / brannsikre konstruksjoner. Leilighetene leveres med utelysarmatur ved inngangsparti og på terrasse. Det leveres downlights i entré/gang og bad. For øvrig leveres lysarmatur over kjøkkenbenk og lysarmatur over speil på bad. Ellers leveres det ikke lamper innvendig. Det leveres ringeanlegg og døråpner med tale. Utover dette leveres kontakter, brytere og lampepunkter i henhold til kravene i NEK-400. Plassering av punkter gjøres hensiktsmessig og vil bli avklart gjennom detaljprosjekteringen. Det vil bli utarbeidet egne tegninger, som fremlegges på tilvalgsrådet, med punkter for hver enkelt leilighet. Eget sikringskap monteres i hver leilighet med tilhørende sikringer, samt røykdetektor/brannvarsler. Strømmåler plasseres i trapp / tekniske rom. Det legges opp infrastruktur til elbil-lading i garasjekjelleren. Sameiet må knyttet seg til en leverandør for ladesystem for el-bil, og lader må bestilles / monteres gjennom denne leverandøren.

SPRINKLERANLEGG / SIKKERHETSUTSTYR

I henhold til forskriftene blir det levert sprinkleranlegg i alle leilighetene. Sprinklerhoder må ikke tildekkes slik at det hindrer dens funksjon. Kjøper må forsikre seg om at det ikke ligger sprinklerrør i tak dersom man skal bore eller spikre i tak. Det leveres brannslange i kjøkkenskap under vask/eventuelt brannslukkingsapparat i hver enkelt leilighet.

NEDFORET HIMLING / INNKASSING

Føringsveier for rør og kanaler vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger/sjakter og i helt eller delvis senket platehimling, fortrinnsvis i entré, bod, bad og over kjøkkenskap. Det kan derfor være avvikende takhøyde i disse rommene. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Vi vil gjøre oppmerksom på at innkassinger og nedforinger ikke nødvendigvis vises på prospekt-tegningene og bilder/illustrasjoner.

HEIS

Heis fra parkeringskjeller til alle boligetasjer.

TRAPPER / TRAPPEROM

Trapperom utføres iht. kravene som gjelder for brann og rømning – hva angår konstruksjon og materialvalg. For øvrig leveres vegger, samt underside av trappeløp og repos i malt betong og gips. Det leveres fliser på gulv i innvendige fellesareal, hoved-trapperom, trappetrinn og repos. Alle gulv i kjelleren utføres i betong. Postkasser blir levert og montert i inngangspartiet i første etasje.

PARKERING / SPORTSBOD

Hver leilighet vil få en eierandel i form av egen parkeringsplass i kjelleren. Selger forbeholder seg retten til plassering og fordeling av parkeringsplassene.

Se utkast til vedtekter for ytterligere informasjon. Hver leilighet får egen sportsbod på ca. 5 kvm. Selger står fritt til å tildele bod plassering.

TILVALG, AVVIK OG ENDRINGER

Utbygger kan uten forhåndsvarsel gjøre mindre endringer av konstruksjon eller materialvalg med likeverdige løsninger eller materialer, uten at kontraktsummen endres.

Andre utførelser eller leveranser enn beskrevet standard, kan føre til tillegg i leveringstid eller pris. Endringer utover standard leveranse skal være skriftlig avtalt i kontrakt eller endringsmelding. Det kan gis begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger/entreprenør vil utarbeide en tilvalgs beskrivelse som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. tilvalgsmeny vil inneholde opplysninger om priser, frister for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet.

Etter oppstart vil det gis frister for tilvalg og endringer. Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider må dette bestilles skriftlig.

Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget ut over 15 % av kontraktssum.

Entreprenør kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av utførende entreprenør og betales direkte.

Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Det gis ikke anledning for kjøper til å gjøre konstruksjonsmessige endringer.

FDV-DOKUMENTASJON

Alle kjøperne vil ved overtagelsen få tildelt FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er brukt i leiligheten. De vil også få en oversikt over kontaktpersoner/firmaer som er ansvarlig for de ulike arbeider og vedlikehold.

SAMEIE / FELLESKOSTNADER

Sameiet Torgalléen, (under stiftelse). Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. 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. Vedtektene legger opp til næringsdelen og boligdelen skal være mest mulig adskilt, slik at næringsdelen er ansvarlig for det som naturlig hører til næring og boligdelen er ansvarlig for det som naturlig hører til bolig.

Vedtekter for sameiet er vedlagt i dette prospektbilaget. Det tas forbehold om organisering av sameiet, herunder sammenslåing med naboeiendommen (senteret).

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv.

Det er forutsatt at den enkelte eier sørger for egen innboforsikring av sin seksjon.

Kjøper innbetaler en oppstarts kapital kr. 10.000,- til sameiet for å tilføre sameiet likviditet.

Innkalling til konstituerende årsmøte for Torgalleen Sameie

Onsdag 4. desember 2024, kl 18.00

Sted:
Bjørkelangen Sportsforening
Haldenveien 45 1940 Bjørkelangen



Dagsorden:

1. **Konstituering**
 - 1a. **Valg av møteleder**
 - 1b. **Valg av møtesekretær og to seksjonseiere som skal undertegne protokollen**
 - 1c. **Opptak av navnefortegnelse**
 - 1d. **Godkjenning av innkalling og dagsorden**

2. **Fastsettelse av navn på boligsameiet**

Forslag til navn på boligsameiet foreslås Torgalleen Sameie

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

3. **Valg av revisor**

Revisjonsfirmaet SLM Revisjon AS på Lillestrøm foreslås da dette er det revisjonsselskap forretningsfører BORI BBL benytter.

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

4. **Valg av forretningsfører**

BORI BBL er valgt som forretningsfører for sameiet med 6 måneders varsel på oppsigelse.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. **Vedtekter for sameiet**

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. **Trivselsregler for sameiet**

Det foreslås at styret får fullmakt til å utarbeide trivselsregler for sameiet.

Forslag til vedtak: Godkjent



7. Fastsettelse av felleskostnader – oppstartstidspunkt

Seksjonseierne innbetaler felleskostnader fra overtakelsestidspunktet med basis i forslag til første års driftsbudsjett (som er vedlagt). Det gjøres oppmerksom på at det ligger usikkerhetsfaktorer i forslaget, slik at dette er å betrakte som et utgangspunkt/utkast.

Det innbetales oppstartkapital etter kjøpekontrakt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

8. Valg av styre

Styreleder for 2 år:

Styremedlem for 1 år:

Styremedlem for 2 år:

Varamedlemmer for 1 år:

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet



Vedtekter
for
Torgalleen Sameie
(org. nr under etablering)

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Torgalleen sameie.

Sameiet består av 46 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr 73, bnr 283 i Aurskog-Høland kommune.

Sameiet er et kombinert sameie med næringsseksjonen i første, andre og deler av tredje etasje, og boligseksjonene i tredje til åttende etasje. I kjelleren er det biloppstillingsplasser, boder og sykkelparkering til bolig, samt tekniske rom.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og evt. en eller flere tilleggsdeler, jfr seksjoneringsbegjæringen. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne for bolig.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkonger). Sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Seksjon 47 er næringsseksjon med tillegg bygg (TB), medregnet areal (sameiebrøk) i seksjonen i 2. og 3. etasje.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, tak, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

Disse vedtekter legger opp til at boligseksjonene og næringsseksjonene skal være mest mulig adskilt og at de skal drifte hver sin del av sameiet. Dette slik at boligseksjonene er ansvarlig for det som naturlig hører og benyttes til bolig, og at næringsseksjonene er ansvarlig for det som naturlig hører og benyttes til næring.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for eierskifte.

En sameier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Virksomhet i Næring kan ha døgnåpent syv dager i uken, men likevel slik at virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentligrettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om tillatte åpningstider. Næringslokalene med servering skal følge skjenkebestemmelsene til kommunen med tanke på åpningstider. Varelevering kan skje i tidsrommet kl. [05 – 23].

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 boligseksjoner i sameiet.

2-2 Bod

(1) Det medfølger en bod til hver boligseksjon i garasjeanlegget under boligene. Bodene er uomsettelig og medfølger ved videresalg av leiligheten. Bod tildeles av utbygger ved overtagelse og organiseres som en midlertidig eksklusiv bruksrett (eierseksjonsloven setter begrensning på 30 år). Det er ikke bytterett på boden. Styret holder oversikt over fordelingen. Oversikten følger disse vedtekter.

2-2 Parkering

(1) Det er etablert 46 parkeringsplasser i garasjeanlegget, tilsvarende én parkeringsplass per boligseksjon. Garasjeplassen følger ved videresalg av leiligheten. Parkeringsplassen tildeles av utbygger til den enkelte boligseksjonseier ved overtagelse og organiseres som midlertidig eksklusiv bruksrett (eierseksjonsloven setter begrensning på 30 år). Det er ikke bytterett på garasjeplassen. Styret holder oversikt over fordelingen. Oversikten følger disse vedtekter. Ved bytte av parkeringsplass kreves samtykke fra begge parter, med unntak av bytte iht. punkt 2-3.

2-3 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

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

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.

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 garasjeplass 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 vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur etableres av utbygger.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

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

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting og montering av parabolantenne, varmepumpe, aircondition, markise, solskjerming, levegger o.l.

(5) Næringsseksjonene kan disponere fasadene med skilting i henhold til omsøkt skiltplan ved byggestart. Skilting tillates med lys, men skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere. Næringsseksjonene disponerer og står fritt til å bestemme skilting utenfor sine fasader, forutsatt offentlig godkjenning.

3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet. Både bolig – og næringsseksjonen må være enig om evt. trivselsregler.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm.

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser/annen utvendig solavskjerming, endring av fasadekledning, varmepumpe, endring av utvendige farger, balkongflagg, blomsterkasser etc., kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet eller i styret.

Næringsseksjonen har likevel på fritt grunnlag rett til å forestå bygningsmessige utskiftninger og endringer i tilknytning til næringsseksjonen.

3-4 Eksklusive bruksrettigheter

Boligseksjonene har evigvarende eksklusiv bruksrett til takterrassene i syvende og åttende etasje, med tilhørende drifts-, vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Næringsseksjonen har takterrassen i andre og tredje etasje som tilleggsdel iht. seksjoneringen.

Boligseksjonene har evigvarende eksklusiv bruksrett til arealer i kjelleren.

Boligseksjonene har evigvarende eksklusiv bruksrett til inngangspartier som kun betjener boligseksjonene. Næringsseksjonen har sine inngangspartier som en del av hoveddel, eventuelt som tilleggsdel(er).

Overnevnte bruksrettigheter gjelder ikke bruk av felles atkomstveier, inn- og utganger og rømningsvei over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i felleskap og/eller allmennheten.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører eksklusivt til seksjonen forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarmeradiatorer, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som toalett, fjernvarmeradiatorer, kraner og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseier 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 verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseier skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseieren plikter å skifte filter på ventilasjonsanlegg i seksjonen to ganger pr år.

(7) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(8) Vedlikehold, drift og utskifting av areal som eksklusivt brukes i medhold av punkt 3-4, besørger av de seksjonseierne som har eksklusiv bruksrett.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Det er viktig å varsle gårdeier av næringsseksjonene i god tid før eventuelle installasjoner, slik at de får varslet sine leietakere. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og sluk på utearealer, som er endel av fellesarealer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av energiglass og ytterdører til seksjonen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.

(5) Sameiet ved styret skal påse at det blir brøytet innsatsvei for brannvesen på sameiets eiendom.

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

(7) Næringsseksjonen(e) har drift- og vedlikeholdsansvar for alle tekniske installasjoner som kun gjelder næring, samt alle innvendige arealer som gjelder næringsseksjonen(e).

(8) Boligseksjonene har drift- og vedlikeholdsansvar for alle tekniske installasjoner som kun gjelder bolig, samt alle innvendige arealer som gjelder boligseksjonene.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte eierseksjon eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Felleskostnadene skal fordeles som angitt nedenfor, hvor det er lagt opp til at boligdelen og næringsdelen dekker de kostnader som naturlig hører til deres del. Boligdelen er definert slik: Boligseksjonene og fellesareal som de i fellesskap er gitt eksklusiv bruksrett. Med næringsdelen forstås næringsseksjonen.

5-1 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

(1) Kostnader med eiendommen som knytter seg til boligdelen, men som ikke knytter seg til den enkelte boligseksjon, skal fordeles mellom seksjonseierne etter boligseksjonenes BRA med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier av boligseksjonen skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Å-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader til kabel-tv/ internett fordeles med lik sum på alle boligseksjonene.

(4) Fjernvarme betales etter BRA iht boligseksjonenes areal, eller med innbetaling av akontobeløp som avregnes etter målt forbruk.

(5) Unødig uttrykning fra Brann- og redningsetaten vil bli belastet de seksjonseierne som utløser alarmen. Vedlikehold serviceavtale/drift av anleggene faktureres hver for seg eller fordeles etter fordelingsnøkkelen som er mellom bolig og næring.

(6) Ved opptak av lån til vedlikehold/rehabilitering fordeles kostnadene etter BRA i henhold til boligseksjonenes areal, dette gjelder for bygningsmasse og felles installasjoner.

(7) Eksempel på kostnader som skal dekkes av boligdelen etter BRA i henhold til boligseksjonenes areal er:

- Vedlikehold, oppgradering, utskifting og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligdelen.
- Vedlikehold og utskifting av slikt som fasader, vinduer, dører og evt. balkonger i boligdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomst-/rømningsarealer som bare betjener boligdelen, herunder fortau utenfor boligdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av fellesareal som bare betjener boligdelen, herunder inngangspartier og oppganger i og til boligdelen.
- Vaktmestertjenester i boligdelen.
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- utskiftnings- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen, herunder innvendig rørføringer, membran og sluk.
- Arealer hvor boligdelen har eksklusiv bruksrett
- Abonnement til eventuelt vaktelskap som kun betjener boligdelen.
- Særlige kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader som kan henføres til Boligdelen.

5-2 Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

Kostnader som kun knytter seg til næringsseksjonen, eller kostnader som har sin foranledning eller bakgrunn i driften/virksomheten i næringsseksjonen, betales fullt ut av næringsseksjonen. I

den grad det er praktisk mulig betaler næring kostnadene i dette punkt direkte. Øvrige kostnader administreres av Sameiets styre og fordeles iht. punkt 5-3.

Eksempel på kostnader som næringsseksjonen skal dekke er:

- Vedlikehold, oppgradering, utskiftning og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av slikt som fasader, vinduer og dører i næringsdelen
- Vedlikehold og drift av heiser og atkomst-/rømningarealer og andre utomhusarealer som bare betjener Næringsdelen, herunder fortau utenfor næringsdelen
- Eventuelle vaktmestertjenester i næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som kun betjener næringsdelen, herunder fasade- og vindusvask utenfor Næring.
- Tiltak som er nødvendige som følge av offentlige pålegg og som knytter seg til virksomheten i næringsdelen, herunder sikkerhetstiltak, vaktsselskap, krav til universell utforming med mer.
- Arealer hvor næring har eksklusiv bruksrett
- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. i næringsdelen
- Særlige kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader som utelukkende kan henføres til næringdelen.

5-3 Øvrige forhold – fordeling etter sameierbrøk mellom boligseksjonene og næringsseksjonen

Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle eierseksjonene etter sameiebrøk. Som eksempel på kostnader som fordeles etter sameiebrøk nevnes:

- Drift og vedlikehold av fellesarealer, felles funksjoner og felles tekniske anlegg mv som betjener både næringsdelen og boligdelen. Næringsseksjonen sørger for å kontrahere personell som ivaretar disse forholdene.
- Utskiftning av konstruksjonselementer i tilknytning sameiet, herunder membran og sluk på tak.
- Byggforsikring, likevel slik at næringsdelen og/eller boligdelen må betale særskilte forsikringskostnader som er foranlediget av sin virksomhet.
- Kommunale avgifter (med mindre fordeling følger av faktura fra kommunen), likevel slik at næring og/eller bolig må betale særskilte kommunale avgifter som er direkte foranlediget av sin virksomhet. Dersom
- Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, fasader og bygningsmessige konstruksjoner.
- Kostnader til felles belysning.
- Kostnader til snøbrøyting, og annet vedlikehold av atkomstarealer
- Honorar til tillitsvalgte i sameiet.
- Honorar til forretningsfører og revisor.

Unødig uttrykning fra Brann- og redningsetaten vil bli belastet de seksjonseierne som utløser alarmen. Vedlikehold serviceavtale/drift av anleggene faktureres hver for seg eller fordeles etter fordelingsnøkkelen som er mellom bolig og næring.

5-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-5 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers 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.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier 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.

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to eller fire andre medlemmer med en eller tre varamedlemmer. Utbygger kan konstituere og sitte i styret inntil sameiet er helt eller delvis overlevert. Næringsseksjonen skal være representert i sameiets styre.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av sameiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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.

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

7-3 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.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

7-5 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.

7-6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) 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.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) 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 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) 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 vederlag til styret

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

(4) 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.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

8-6 Møteledelse og protokoll

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

(2) 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme og næringsseksjonen 46 stemmer. Flertallet regnes etter antall stemmer.

I saker som kun vedrører boligseksjonene, og verken fellesareal eller næringsseksjonen for øvrig, har kun boligseksjonene stemmerett og flertallet regnes etter antall stemmer.

I saker som kun vedrører næringsseksjonen, og verken fellesareal eller boligseksjonene for øvrig, har kun næringsseksjonen stemmerett.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare boligseksjoenene avgjøres dette av styret.

I saker som gjelder de deler av fellesarealet som har direkte betydning for næringsseksjonen, kan det ikke fattes vedtak som kan redusere rettigheter eller arealutnyttelse for næringsseksjonen, uten tilslutning fra næringsseksjonens stemmer.

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

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra næingsseksjonen.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) 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.

(2) 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
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 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.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 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.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer i byggeperioden

Inntil sameiet er etablert og i ordinær drift, 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 samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l.

Torgalleen Sameie
UTKAST - FORDELING AV KOSTNADER

Redigert
22.11.2024



47 enheter

Brøkfordeling:			
%		46	54
Kvm	9 067	4 206	4 861

Konto	Inntekter	Årssum	Bolig	Næring	Kommentar
3600	Felleskostnader drift	2 000 000	1 500 000	500 000	
3607	Garasje	0	0	0	
3650	Bredbånd	232 000	232 000	0	Kr 420,- pr enhet pr mnd
36##	Oppvarming	650 000	650 000	0	Kr 13,- pr kvm
			0	0	
	Sum inntekter	<u>2 882 000</u>	<u>2 382 000</u>	<u>500 000</u>	

Konto	Kostnader	Årssum		Kommentar
6700	Revisjonshonorar	6 000	2 783	3 217
5330	Styrebonoror	80 000	37 110	42 890
6710	Forretningsførerhonorar	90 000	41 749	48 251
5400	Arbeidsgiveravgift	11 280	5 233	6 047
6200	Strøm	30 000	13 916	16 084
6290	Fjernvarme	750 000	750 000	13 kr (egen måler næring) + 15% umålt forbruk
6792	Andre forvaltningstjenester/teknisk	15 000	6 958	8 042
6792	HMS	20 000	9 278	10 722
7500	Forsikringer	141 000	65 407	75 593
6630	Egenandeler forsikring	10 000	4 639	5 361
6950	Bredbånd	232 000	232 000	0
7760	Kommunale avgifter		0	0
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	510 000	421 000	85 000
Note 2	Andre driftskostnader	298 000	250 480	47 520
	Sum kostnader	<u>2 193 280</u>	<u>1 840 554</u>	<u>348 726</u>

Inntekter - kostnader	688 720	541 446	151 274
------------------------------	----------------	----------------	----------------

Innbetaling ved oppgjør (megler)

Oppstartkapital

Endring av disponible midler 688 720

Antall seksjoner	46
Antall næringsseksjoner	1
Totalt	47
Antall garasjeplasser	-
Sum m² BRA bolig	4 206

Kvadratpriser pr mnd		
Driftskostnader pr m²	30	9
Driftskostnader pr m² totalt	47	9

Kommentarer:

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet i poster som bla: Forsikring, strøm, driftsavtaler iht avtale, oppvarming. Serviceavtaler er stipulert. Priser er estimert pr november 2024.

Forbehold:

Kommunale avgifter er blir enten fakturert via felleskostnadene eller direkte fra kommunen. Oppvarming (fyring / v.vann) kreves inn via felleskostnadene, og det er lagt opp til kr 13,- pr kvm i forbruk pr seksjon. Prisen på kraft svinger i takt med Norpool, men erfaringsmessig de siste årene har prisen ligget i gj.snitt pr år på dette nivået.

Torgalleen Sameie

	Årssum	Kommentar	Bolig	Næring
Bygninger	10 000		4 600	5 400
VVS	10 000		4 600	5 400
Elektro	10 000		4 600	5 400
Utvendig vedlikehold	50 000		23 000	27 000
Heis	60 000	Serviceavtale	25 000	31 000
Ventilasjon	150 000		150 000	0
Brannsikring	20 000	Serviceavtale	9 200	10 800
Garasje/Parkering	50 000	Garasjeport, adkomsrett	50 000	0
Vedlikehold uteområde	150 000		150 000	0
Sum rep og vedlikehold	510 000		421 000	85 000
Renovasjon	0		0	0
Verktøy og redskaper	0		0	0
Lyspærer og sikringer	0		0	0
Vaktmester	90 000		90 000	0
Renholdskostnader	120 000		120 000	0
Snøbrøyting/feiing/strøing	50 000		23 000	27 000
Kontorrekvisita	0		0	0
Møter, kurs	10 000		4 600	5 400
Kostnader tillitsvalgte	10 000		4 600	5 400
Årsmøte	10 000		4 600	5 400
Bank og kortgebyr	8 000		3 680	4 320
Sum driftskostnader	298 000		250 480	47 520
Antall boliger	46			
Antall seksjoner	47			

Felleskostnader

H-nr	BRA	Felleskost pr mnd	Bredbånd pr mnd	Oppvarming pr mnd	Garasje pr mnd	Sum felles- kost pr mnd
H03-01	128	3 804	420	1 648		5 873
H03-02	95	2 823	420	1 223		4 467
H03-03	60	1 783	420	773		2 976
H04-08	128	3 804	420	1 648		5 873
H05-08	128	3 804	420	1 648		5 873
H06-08	128	3 804	420	1 648		5 873
H07-08	128	3 804	420	1 648		5 873
H08-01	128	3 804	420	1 648		5 873
H04-09	95	2 823	420	1 223		4 467
H05-09	95	2 823	420	1 223		4 467
H06-09	95	2 823	420	1 223		4 467
H07-09	95	2 823	420	1 223		4 467
H08-02	95	2 823	420	1 223		4 467
H04-10	60	1 783	420	773		2 976
H05-10	60	1 783	420	773		2 976
H06-10	60	1 783	420	773		2 976
H07-10	60	1 783	420	773		2 976
H08-03	60	1 783	420	773		2 976
H04-02	92	2 734	420	1 185		4 339
H04-03	92	2 734	420	1 185		4 339
H04-04	92	2 734	420	1 185		4 339
H04-05	92	2 734	420	1 185		4 339
H04-06	92	2 734	420	1 185		4 339
H04-07	77	2 288	420	992		3 700
H04-01	84	2 496	420	1 082		3 999
H05-01	84	2 496	420	1 082		3 999
H06-01	84	2 496	420	1 082		3 999
H07-01	84	2 496	420	1 082		3 999
H05-02	92	2 734	420	1 185		4 339
H05-03	92	2 734	420	1 185		4 339
H05-04	92	2 734	420	1 185		4 339
H05-05	92	2 734	420	1 185		4 339
H05-06	92	2 734	420	1 185		4 339
H06-02	92	2 734	420	1 185		4 339
H06-03	92	2 734	420	1 185		4 339
H06-04	92	2 734	420	1 185		4 339
H06-05	92	2 734	420	1 185		4 339
H06-06	92	2 734	420	1 185		4 339
H07-02	92	2 734	420	1 185		4 339
H07-03	92	2 734	420	1 185		4 339
H07-04	92	2 734	420	1 185		4 339
H07-05	92	2 734	420	1 185		4 339
H07-06	92	2 734	420	1 185		4 339
H05-07	85	2 526	420	1 095		4 041
H06-07	85	2 526	420	1 095		4 041
H07-07	85	2 526	420	1 095		4 041
Næring		-		-		-
4 206		125 000	19 333	54 167		198 500

Konstituerende årsmøte – Torgalleen Sameie ble avholdt 04.12.2024
kl 18:00 sted: Bjørkelangen Sportsforening
Haldenveien 45, 1940 Bjørkelangen

Møtet ble åpnet av: Irene Holmen Vangen

Den oppsatte sakliste ble godkjent.

Til behandling forelå:

1. Konstituering

a. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Irene Holmen Vangen

Vedtak: Godkjent

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

Som sekretær ble foreslått: Jan Espen Gjerde

Til å underskrive protokollen ble foreslått:

og

Bjølva og *Kristine Solnesen.*

Vedtak: Godkjent

c. Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende kjøper var tilstede. Tilstede var 11 eiere i henhold til innleverte navnesedler, herav fullmakter. Totalt 11 stemmeberettiget.

Vedtak: Godkjent

d. Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

Forslag:

2. Fastsettelse av navn på boligsameiet

Forslag til navn på boligsameie foreslås Torgallen Sameie

Vedtak: Godkjent

3. Valg av revisor

Revisjonsfirmaet SLM Revisjon AS, Lillestrøm, foreslås da dette er det revisjonsselskap forretningsfører BORI BBL benytter.

Vedtak: Godkjent

4. Valg av forretningsfører

BORI BBL er valgt som forretningsfører for sameiet.
Kontrakten kan sies opp av partene med 6 mnd varsel.

Vedtak: Tatt til orientering

5 Vedtekter for sameiet

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

Vedtak: Tatt til orientering

6. Trivselsvedtekter for sameiet

Det foreslås at styret får fullmakt til å utarbeide trivselsregler for sameiet, som godkjennes på neste års årsmøte.

Vedtak: Godkjent

7. Fastsettelse av felleskostnader- oppstartstidspunkt

Sameierne innbetaler felleskostnader fra overtakelsestidspunktet med basis i forslag til første års driftsbudsjett (som er vedlagt). Det gjøres oppmerksom på at det ligger usikkerhetsfaktorer i forslaget, slik at dette er å betrakte som et utgangspunkt.

Det innbetales oppstartkapital etter kjøpekontrakt.

Vedtak: Tatt til orientering

8. Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 2 år ble foreslått:

Som styremedlem for 1 år ble foreslått:

Som styremedlem for 2 år ble foreslått

Tor Arne Gulliksen
Børre Hald
Ole Tom Nordby

Som varamedlem for 1 år ble foreslått:

Som varamedlem for 1 år ble foreslått

Kristine Slesnes
Bjørnke Juv

Vedtak: Godkjent

Irene Holmen Vangen/S
møteleder

Jan Espen Gjerde /S
sekretær

protokollvitne /S

Kristine Solbakk

protokollvitne /S





Enhet Forvaltning

EMBARK AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
22/00878-71

Saksbehandler:
Marianne Bekkerhus

Dato: 30.04.2025

73/283 Ferdigattest

Rammetillatelse er gitt 21.02.2022.
Igangsettingstillatelse 20.12.22, 08.02.23, 16.03.23.
Dispensasjon fra reguleringsplanen er gitt 14.06.2023.
Endringstillatelse er gitt 24.01.24.
Midlertidig brukstillatelse 05.06.24, 08.10.24, 17.12.24, 17.01.25, 11.03.25.

Gjelder: Endring av bygg-påbygg-riving for kjøpesenter, kontor, bolig (46 leiligheter)
Gnr/bnr: 73/283
Byggested: Bjørkeveien 20A, B og C, 1940 Bjørkelangen
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum

Ansvarlig søker: EMBARK AS
Tiltakshaver: Bjørkelangen Torg AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 30.04.25. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Klageskriv

Adresse Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	E-post postmottak@ahk.no	Telefon 63 85 25 00	Telefaks 63 85 25 12	Internett www.ahk.no	Foretaksregisteret 948 164 256
--	------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--

Liste over mottakere:

EMBARK AS, Pilestredet 73, 0354 OSLO

Liste over kopimottakere:

BJØRKELANGEN TORG AS, Øravegen 4, 6650 SURNADAL

Nabolagsprofil

Bjørkeveien 20C - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Bjørkelangen stasjon Linje 470, 470E, 477, 478, 480	5 min 0.5 km
Blaker stasjon Linje R14	25 min 22.9 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 667 elever, 40 klasser	18 min 1.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Aurskog-Høland Kommunehus	6 min
Recharge Bjørkelangen Senter	7 min

«I Festningsåsen er det rolige og fine omgivelser, og hyggelige mennesker som naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

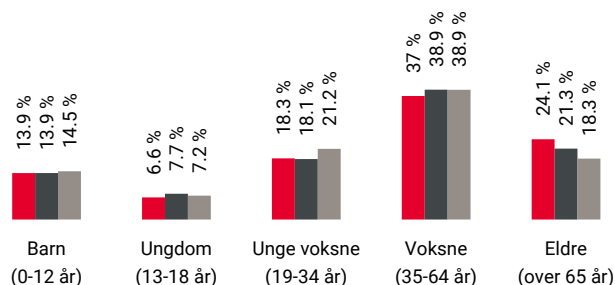
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkelangen øst/Eidslia	2 536	1 193
Bjørkelangen	4 181	1 924
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Setskog oppvekstsenter (0-5 år) 20 barn	8 min 0.6 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.8 km
Burholttoppen barnehage (1-6 år) 52 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	6 min 0.5 km
Coop Extra Bjørkelangen	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



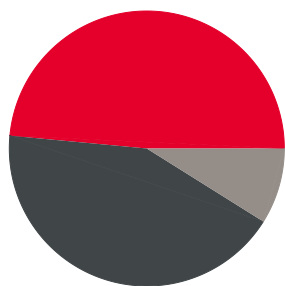
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Kjelle vg. skole	9 min	
	Fotball	0.8 km	
	Bjørkelangen sportssenter	9 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.8 km	
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	11 min	
	MOVA Bjørkelangen	14 min	

Boligmasse



49% enebolig
43% blokk
9% annet

«Festningsåsen har umiddelbar nærhet til skogen, fin utsikt utover Bjørkelangen og meget hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Bjørkelangen Senter

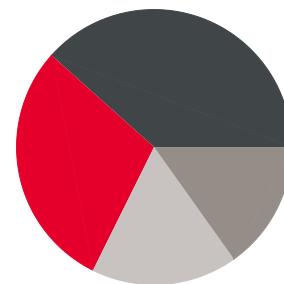
6 min



Boots apotek Bjørkelangen

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
38% 6-12 år
15% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



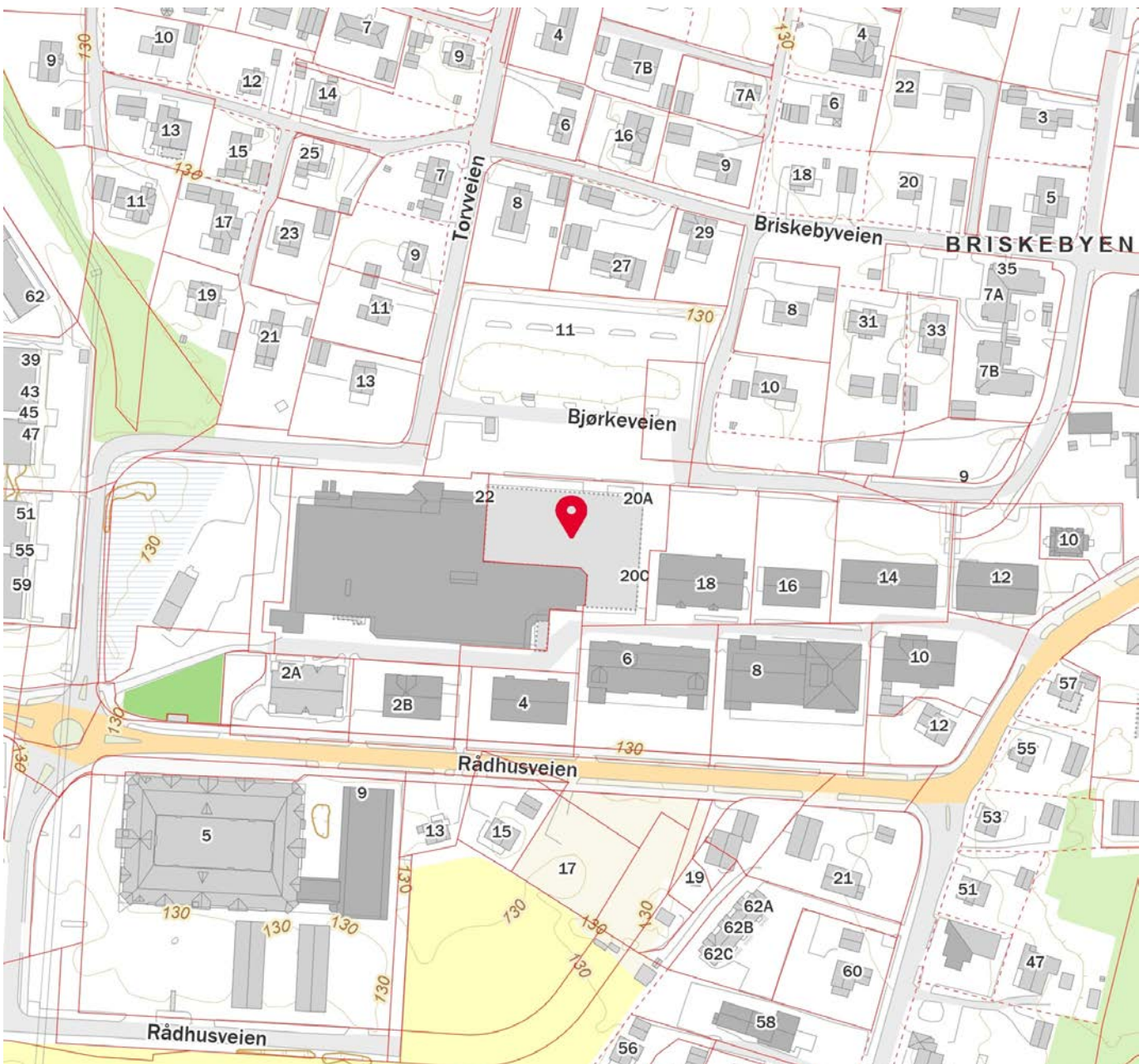
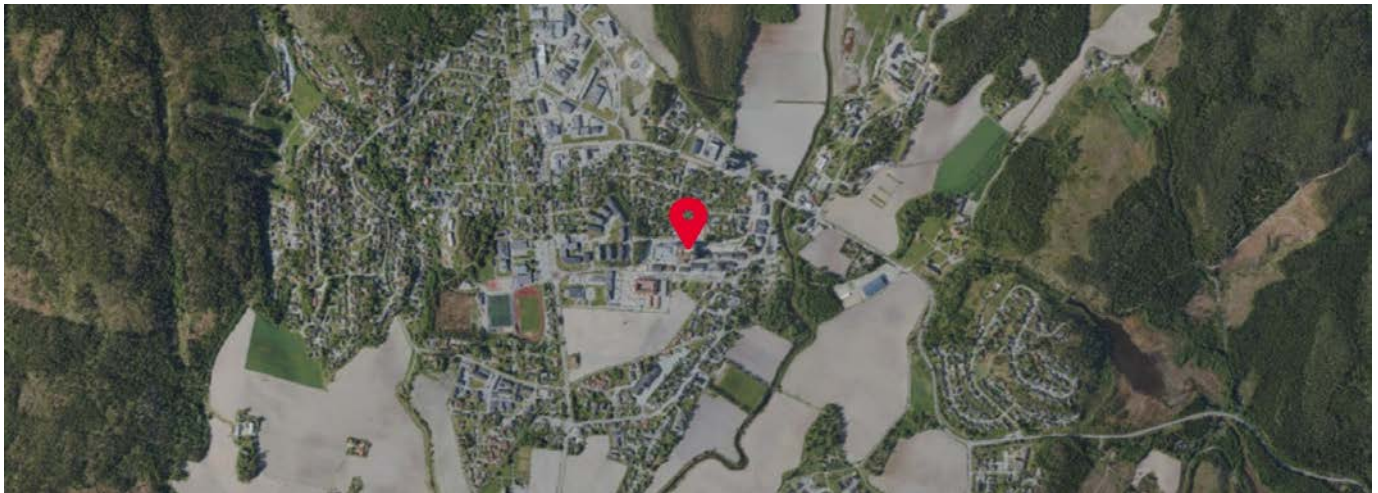
0%

43%

Bjørkelangen øst/Eidslia
 Bjørkelangen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bjørkeveien 20C
1940 BJØRKELANGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov**Oppdragsnummer:****Telefon:** 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre