



aktiv.

Skattumlia Terrasse
Byggetrinn 3

Idrettsveien 11
og 13
1960 Løken





Kenneth Sverre

Eiendomsmegler

Mobil 93 02 96 13

Email ksv@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 20

1941 Bjørkelangen

Nøkkelinformasjon

Pris:	fra 3 890 000 til 5 390 000 + omk.
Omkostninger:	Ca kr. 20.000,-
Felleskostn.:	Kr. 2.160,- pr mnd
Selger:	Hjott AS
Boligtype:	Leilighet
Eierform:	Eierseksjon
Tomtetype:	Fellestomt
Tomteareal:	4492 m ²
Bra:	fra 82,8 m ² til 109,9 m ²
Oppdragsnr.:	93209003

Oversiktsbilde på
innsiden av omslaget
viser illustrert
plassering av trinn 3
i forhold til øvrige
byggetrinn.



Velkommen til Skattumlia Terrasse!

Skattumlia Terrasse er nå ferdig utbygget med tredje og siste byggetrinn. Prosjektet består av 15 moderne og funksjonelle leiligheter.

Skattumlia Terrasse tilbyr et godt, sosialt bomiljø og en hverdag uten snømåking, hagearbeid og utvendig vedlikehold. Bilen parkeres i felles garasjeanlegg og heisen tar deg til etasjeplan for din leilighet. Leilighetene har solrike og romslige balkonger, og alle interiør- og materialvalg er av god kvalitet og standard. Leilighetene har god tilgjengelighet med heis og trinnfri adkomst til boligens inngangsplan. Alt ligger til rette for et godt liv uavhengig av alder og eventuelle handikap.

Beliggenheten er upåklagelig, rett ved et flott idrettsanlegg med treningsrom, aktivitetspark og en godt besøkt kafe. I nærområdet er det bussholdeplass, turstier, bade- og fiskevann samt oppkjørte skiløyper. Det er gang- og sykkelvei til sentrum med blant annet matvareforretninger, bank, apotek, kafe, frisør og bensinstasjon. Ved sentrum finnes også 1-7 skole med sfo-tilbud og barnehage.

Skattumlia Terrasse gir deg muligheten til et enklere hverdagsliv med mindre hus- og vedlikeholdsarbeid og med mer tid til gode opplevelser og fritidsaktiviteter!

Enkelte bilder i salgsoppgaven er digitalt stilet. Interiør kan avvike fra faktisk innredning og fargevalg og plantegningene er ikke målbare.

Hilsen Kenneth Sverre



Innhold

Velkommen	1
Beskrivelse av prosjektet	9
Planløsninger	9
Standard	9
Byggemåte	10
Utomhusarealer	11
Beliggenhet	11
Priser/omkostninger	12
Gebyr og avgifter	12
Sameiet/ Forretningsfører	13
Offentlige forhold	13
Øvrige kjøpsforhold	14
Generell informasjon	15
Ferdigattest	26
Vedtekter	27
Generelle ordensregler	32
Nabolagsprofil	36
Løsøre og tilbehør	44
Boligkjøperforsikring	46
Forbrukerinformasjon om budgiving	47
Budskjema	48



Leilighetene har energiklasse A og kvalifiserer til grønt boliglån med bankens beste boliglånsrente og ingen etableringsgebyr!



Leilighetene har lave felleskostnader
og er meget energieffektive med
Fasec energisystem og varmepumpe.



Det er heis til alle leiligheter med trinnfri adkomst til byggets inngangsplan, samt egen garasjeport tilknyttet biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.



Alle leilighetene får utgang til både øst- og vestvendte balkonger med gode solforhold og utsikt. Alle leilighetene har dørcalling og sprinkelanlegg.



Høland Stadion og idrettsanlegg ligger rett nedenfor med et stort utendørs aktivitetsanlegg for idrett og frilek, samt innendørs treningsstudio, hall og kafe.



God kvalitet og høy standard

Skattumlia Terrasse er et hyggelig boligområde rett utenfor Løken sentrum. Trinn 3 er ferdigstilt og består av 15 leiligheter fordelt over tre etasjer og garasjeanlegg med adkomst fra bakkeplan.

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Kort fortalt

- 15 lekre leiligheter.
- Leilighetene er fordelt på 3 etasjer.
- Det er syv 3-roms, åtte 4-roms.
- Bygningen har heis til etasjene.
- Parkering i felles garasjeanlegg.
- Sportsbod tilknyttet garasjeplass.
- Pene fellesområder i rolig område.
- Rett ved flotte Høland Stadion.
- Høland Stadion har trimrom, aktivitetspark, kafe m.m.
- Gangvei til skole og barnehage.
- Marka med turstier, skiløyper, fiske- og badevann i nærområdet.
- Leilighetene har solrike uteplasser.
- Kjøkken med stilfull innredning.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Leilighetene har bad og wc-rom.
- Bad med plass for vaskemaskin.
- Avtrekksventilasjon med gjenvinning (Fasec energisystem).
- El-anlegg med automatsikringer.

Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligen er i forskriftsmessig stand med mange års reklamasjonsfrist.
- Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger.
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.
- Det er svært lite vedlikeholds-kostnader i nær framtid.

PLANLØSNINGER

1. og 2. etasje:

Leilighet type A - 103,6 kvm:
Hall/gang, 3 soverom, wc, bad/vaskerom, stue og kjøkken, to balkonger.

Leilighet type B - 82,8 kvm:
Hall, gang, 2 soverom, wc, bad/vaskerom, stue og kjøkken, to balkonger (en via trappegang).

Leilighet type C - 82,9 kvm:
Hall, gang, 2 soverom, wc, bad/vaskerom, stue og kjøkken, en balkong (en via trappegang).

Leilighet type D - 100,2 kvm:
Hall/gang, 3 soverom, wc, bad/vaskerom, stue og kjøkken, to balkonger.

Leilighet type E - 109,9 kvm:
Hall, 3 soverom, wc, bad/vaskerom, stue og kjøkken, to balkonger.

3. etasje:

Leilighet type F - 93,2 kvm:
Hall/gang, 2 soverom, wc, bad/vaskerom, stue og kjøkken, sammenhengende balkong på tre sider av leiligheten med to utganger.

Leilighet type B - 82,8 kvm:
Hall, gang, 2 soverom, wc, bad/vaskerom, stue og kjøkken, to balkonger (en via trappegang).

Leilighet type C - 82,9 kvm:

Hall, gang, 2 soverom, wc, bad/vaskerom, stue og kjøkken, en balkong.

Leilighet type D - 100,2 kvm:

Hall/gang, 3 soverom, wc, bad/vaskerom, stue og kjøkken, to balkonger.

Leilighet type E - 109,9 kvm:

Hall, 3 soverom, wc, bad/vaskerom, stue og kjøkken, to balkonger.

Leilighet type B og C har utgang til hver sin separate balkong fra felles trappegang. Alle leilighetene har en biloppstillingsplass og en bod i garasjeanlegget.

Overtakelse

Leilighetene er ferdigstilte og klare for overtakelse.

STANDARD

Entré

Leilighetene har inngang via felles oppgang, og det er heis og trapp til etasjene. Lune, fine entreer med plass for garderobeskap ønsker deg velkommen videre inn. Det er lagt parkett på gulvene, og veggene er malt i behagelige, tidsriktige farger.

Stue og kjøkken

Alle leilighetene har stue og kjøkken i en moderne, åpen løsning - rom med innredning av høy kvalitet. Kjøkkenet er levert av kjøkken-

leverandør med god kvalitet. Rommet har parkett på gulvet, og veggene er malt i lyse, tidsriktige farger. Store vinduer gir fint lys på dagtid, og er blir også utgang til uteplass.

Bad/wc/vaskerom

Alle leilighetene har både bad og separat wc-rom. Badene har delikate fliser på gulv og vegger, gulvvarme, avtrekk, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørnet har innfellbare glassdører. Innredningen består av en heldekkende servant med underskap/skuffer, og det er montert speil eller speilskap over servanten.

Soverom og garderobe

Leilighetene har enten to eller tre pene soverom. Fasec energisystem gir god inneluft året rundt, og det kan i tillegg kunne luftes gjennom store, gode vinduer. Alle soverommene har parkettgulv, og veggene er malt i lyse, behagelige farger. Det er plass for skap, og det er ellers gode lagringsmuligheter i sportsbod i garasje.

Balkonger og fellesareal

Alle leilighetene har utgang fra stue/kjøkken til både øst- og vestvendte balkonger. Leilighet B og C har utgang til den ene balkongen fra trapperommet (separate balkonger). Her kan varme sommerdager nytes i vakre, rolige omgivelser, og fellesområdet har rikelig med boltreplass for de fleste.

Fellesarealet utgjør ca. 2.700 kvm og er avsatt til friareal, lekeplass og parkeringsplasser rundt leilighetene. Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomstveier og parkeringsplasser, samt noe plenareal og beplantning for de tidligere byggetrinnene.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter og oppgitt areal i salgsoppgaven er omtrentlig.

Parkering

Leilighetene har egen garasjeport tilknyttet sin biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Garasjeanlegget ligger i boligblokkens 1. etasje med adkomst fra bakkeplan via motoriserte portåpnere. I garasjeanlegget er også leilighetenes tilhørende boder plassert. Det vil være mulig å montere el-billader som et tillegg mot ekstra kostnad. Det er heisadkomst og trappeløp til leilighetene.

Boder

Det medfølger en sportsbod plassert i garasjeanlegget.

Utstyr

Leilighetene og bygget har høy standard med bl.a. dørcallinganlegg, bredbåndsupplegg til lavspentskap (ett uttak), Fasec energisystem, varmepumpe og sprinkleanlegg.

Det elektriske anlegget har selvfølgelig automatsikringer.

Hvitevarer til kjøkken (platetopp, komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin) samt varmepumpe er inkludert i kjøpesummen. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Avtrekksanlegget fra Fasec energisystem og varmepumpen vil holde en jevn innvendig temperatur i alle årstider sammen med varmen i gulvene. Varmepumpe er også plassert på badet. Varmepumpen benyttes til oppvarming av varmtvann. Det er panelovner i fellesarealene.

Internett/TV

Kabel-tv rør er lagt til sikringsskap. Inntrekk inn i bolig, tilknytningskostnader og abonnement besørges/bekostes av boligeier.

Ventilasjon

Leilighetene har et avtrekksanlegg fra Fasec energisystem og vil ellers varmes opp med vannbåren gulvvarme.

BYGGEMÅTE

Boligblokken er bygget i betong. Innvendige flater av gips. Det er isolasjon etter gjeldende krav. Tak og terrasser er tekket med membraner tilegnet formålet. Vinduer og dører er av tremateriale med beslag utvendig som tilfredsstiller dagens krav til U-verdi. Det er H-vinduer og balkongdører utad slående.

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Areal

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglerne i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling.

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er gjengitt etter tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens

omsluttede vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Bodareal i parkeringskjeller er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

UTOMHUSAREALER

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av leiligheten.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake 3 % av kjøpesummen dersom annet beløp ikke er avtalt.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.

BELIGGENHET

Skattumlia Terrasse ligger på et nyere boligområde rett ved Høland Stadion, meget sentralt på Løken i Aurskog-Høland kommune. Det er gangavstand til sentrum med butikker, kafe, bank, apotek, bensinstasjon, barnehage, skole med mer. Beliggenheten gir også tilgang til store skogsområder og en rekke innsjøer og dammer, så her er det gode muligheter for både jakt og fiske. Sommerstid er det blant annet fint å dra på badetur til Damtjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge.

Vinterstid er det oppkjørte skiløyper (og lysløype) i nærområdet.

Høland Stadion tilbyr flerbrukshall, et lite og godt utstyrt treningssenter, fritidsklubb, aktivitetsrom og spinningssal samt aktivitetspark. I hallen er det et en kafe som utgjør en naturlig møteplass i hverdagen for alle som bruker hallen samt for øvrige gjester som ønsker en kaffekopp og en hyggelig prat.

Det er også to naturgress- og én kunstgressbane, lysløype, BMX-bane og gode muligheter for rulleski.

Det er svømmebasseng i tilknytning til skolen. På Aurskog finner du golfanlegg, og på snørike vintre er den lille alpinbakken ved Bjørkelangen åpen. På Bjørkelangen finnes også det nye svømmeanlegget Bjørkebadet.

Ved Eidsverket på Bjørkelangen er det bygget et stort hestesportsenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Senteret skal blant annet være en nasjonal arena for reining - en type westernridning.

Kommunen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum av Bjørkelangen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 og Kiwi. Sistnevnte ligger på Løken senter, hvor du også finner apotek og bank samt øvrige butikker. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Bjørkelangen og Blikrud næringsområde en rekke kjedebutikker og fint utvalg. Det er også kort vei til Rømskog, Hemnes og Mysen samt til Strømmen og Lillestrøm.

Kommunen har flere kor, teatergrupper og aktive pensjonistforeninger. Løken Pensjonistforening og Hølandstreffen holder til på Løken og har som mål å tilby sosialt samvær, kulturelle opplevelser og stimulerende aktiviteter. På Fosser finnes Smia som er en lokal kulturarena med blant annet hyggelige forestillinger og en liten kafe.

Området har offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste bussholdeplass er Haugentoppen som ligger ca. 300 meter fra eiendommen. Ved å benytte bil tar det ca. 19 min Bjørkelangen, 26 min til Aursmoen, 30 min til Fetsund, 37 min til Lillestrøm og 60 min til Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det trygg gangavstand til Løken barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det er to barnehager på Løken og en på Momoen. Løken barnehage er nyoppført og ble tatt i bruk i 2020. Aurskog-Høland har to videregående skoler, og begge ligger på Bjørkelangen.

Adkomst

Fra Lillestrøm til Fetsund. Opp i bakken etter Fetsundbroa, til høyre inn på rv 22 mot Mysen. I Fjeldsrudkrysset - følg rv 169 mot Løken. Ta av til venstre inn mot Hølandshallen og hold videre til venstre. Skattumlia Terrasse ligger øverst i bakken.

PRISER/OMKOSTNINGER

Prosjektet selges til faste priser, slik at man slipper budrunder. Det er lavere omkostninger ved kjøp av nye boliger.

Priser

1. etasje:

Type A, 103,6 kvm - kr. 4.890.000,- (H0104, snr. 38)

Type B, 82,8 kvm - kr. 3.990.000,- (H0103, snr. 37)

Type C, 82,9 kvm - kr. 3.990.000,- (H0102, snr. 36)

Type D, 100,2 kvm - kr. 4.390.000,- (H0101, snr. 35)

Type E, 109,9 kvm - kr. 4.670.000,- (H0102, snr. 34, inngang fra nr. 13)

2. etasje:

Type A, 103,6 kvm - kr. 5.290.000,- (H0204, snr. 43)

Type B, 82,8 kvm - kr. 3.890.000,- (H0203, snr. 42) SOLGT

Type C, 82,9 kvm - kr. 3.890.000,- (H0202, snr. 41) SOLGT

Type D, 100,2 kvm - kr. 4.780.000,- (H0201, snr. 40)

Type E, 109,9 kvm - kr. 5.090.000,- (H0202, snr. 39, inngang fra nr. 13)

3. etasje:

Type F, 93,2 kvm - kr. 5.390.000,- (H0304, snr. 48) SOLGT

Type B, 82,8 kvm - kr. 3.950.000,- (H0303, snr. 47) SOLGT

Type C, 82,9 kvm - kr. 3.950.000,- (H0302, snr. 46)

Type D, 100,2 kvm - kr. 4.890.000,- (H0301, snr. 45)

Type E, 109,9 kvm - kr. 5.290.000,- (H0302, snr. 44, inngang fra nr. 13)

Med forbehold om prisendringer.

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger: Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysings-tidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. NOK 300.000,- pr leilighet. Dette gir dokumentavgift på ca kr. 7.500,-. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokument-avgift på tinglysings-tidspunktet.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-
Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 585,-
Gebyr for pantattest kr. 172,-
Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Diverse

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.

Iht. eiersl. § 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.

GEBYR OG AVGIFTER

Gebyr til sameiet

I tillegg til ovennevnte omkostninger skal det betales et innflytningsgebyr pålydende kr. 1.200,- samt et oppstartsgebyr til sameiet tilsvarende kr. 75,- pr kvm Bra for hver leilighet.

Omkostninger til tv/nett-leverandør avhenger av leverandør og tjeneste. Tilkoblingsavgifter bekostes av den enkelte kjøper. Det må påregnes felles valg av leverandør og eventuelt tjenester fra sameiets side.

Felleskostnader

Etter opplysning fra sameiets styre vil felleskostnadene for trinn 3 utgjøre kr. 2.160,- pr måned. Etter opplysning fra sameiets styre dekker felleskostnadene drift og vedlikehold av fellesarealer (heis, brannvarslingsanlegg, strøm i fellesarealer, trappevask m.m.)

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Det må påregnes endringer i oppgitt beløp som følge av sameiets fremtidige beslutninger.

Felleskostnader faktureres fra forretningsfører.

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

Alle boder i kjelleren er tilkopleet felles strøm. Se Husordensregler for

bestemmelser og gebyrer for fast tilkoplethet enhet som kjøleskap, fryseskap eller fryseboks.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen og er ikke inkludert i felleskostnadene beskrevet ovenfor. Kommunale avgifter og eiendomsskatt stipuleres til ca.kr. 15.000,- pr år. For gjeldende satser se www.ahk.no.

Eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune. Eiendommens skattegrunnlag fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. For gjeldende satser se www.ahk.no.

SAMEIET/ FORRETNINGSFØRER

Sameiet

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantessikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blandt eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøper kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i et sameie.

Det siste byggetrinnet er inkludert i eksisterende sameie for øvrige byggetrinn og vil dermed følge vedtatte husordensregler, vedtekter, bestemmelser om fellesutgifter m.m. som allerede er vedtatt.

Vedtekter og generelle ordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Høiland Regnskap AS.

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Vedtekter

Vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Dyrehold

Det kan holdes inntil 2 dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at leietaker tillates å holde dyr, med mindre byggets formål og beskaffenhet ikke tilsier dyrehold, evt. begrensninger i type dyrehold. Dyrehold skal ivaretas på en slik måte at det ikke skader andre boenheter. Dyr skal ikke være løse i fellesarealer innendørs.

Utleie

Utleie er ikke nevnt i generelle husordensregler for sameiet. Det er ikke mottatt vedtekter fra forretningsfører. Det antas at utleie er tillatt, men den enkelte sameier som ønsker å leie ut sin seksjon må i forkant av en avtale konferere med styret om hvorvidt dette er tillatt eller ei.

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Krav om at radon skal være målt trår i kraft fra og med 01.01.2014.

Målt årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Selger har ikke utført måling. Det skal alltid gjøres tiltak for å redusere radonnivået dersom det overstiger 100 Bq/m³. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Forsikring

Eiendommen vil være forsikret av utbygger frem til overtakelse. Det er felles bygningsforsikring i sameiet. Den enkelte sameier må selv forsikre sitt innbo og løsøre.

Pengeheftelser

Leiligheten leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for sameiet i henhold til Eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 34 bnr. 186 i Aurskog-Høland kommune.

Vei/vann/avløp

Offentlig. Interne veier.

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

1948/1898-1/9. Erklæring/avtale. 04.10.1948. Forbud mot næringsvirksomhet. Overført fra: 3026-34/186. Gjelder denne registerenheten med flere.

2008/160114-3/200. Bestemmelse iflg. skjøte. 25.02.2008. Rettighetshaver: Aurskog-Høland kommune. Org.nr: 948164256. Rett til å legge og ha liggende tekniske anlegg på eiendommen. Overført fra: 3026-34/186. Gjelder denne registerenheten med flere

2013/334270-2/200. Bestemmelse om bebyggelse. 25.04.2013. Bestemmelse om mønehøyde. Overført fra: 3026-34/186. Gjelder denne registerenheten med flere.

Leiligheten overtas med påhvilende servitutter mv. Kopi av grunnboken følger med som vedlegg. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepterer kjøper at det på leiligheten kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. 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 to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner § 31. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistret per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligformål.

Offentlige forbehold

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for byggetrinn 3.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Budgivning utenfor forbrukerfor

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Vilkår ved salg

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

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 13.05.2022 som er dato på ferdigattest. Garanti etter buofl. §12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhl. § 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.

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. Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, 2. punktum. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Forbehold

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder

innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe kvaliteten på leiligheten.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for leiligheten som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke i standard-leveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold. Endringer i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer forhold knyttet til selgers ytelse, er kjøpers ansvar med mindre selger ved avtaleinngåelse var kjent med, eller burde være kjent med endringene. Ev. økte kostnader dekkes av kjøper. Slike kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel til øvrige kjøpere. Videre tas forbehold om å leie ut usolgte enheter.

Garantier

Boligen ble i følge ferdigattest ferdigstilt 13.05.2022.

Garanti etter buofl. §12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som

ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse jr. avhl. §2-11.

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Skjøtet

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

Salg av kontraktsposisjon

Kontraktsposisjonen kan videregisles under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 100.000,- inkl. mva. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

GENERELL INFORMASJON

Kjøpers undersøkelsesplikt

Leiligheten skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Leiligheten kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Tilsvarende gjelder dersom leiligheten ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på

avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg, reguleringsplaner, øvrig beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved leiligheten kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova kap. IV.

Lov om hvitvasking

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

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets

tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt fast pris pålydende kr. 40.000,- pr solgte enhet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og opppgjørsgjæbyr pålydende kr. 18.900,- pr enhet. Det er også avtalt et oppstartsgebyr pålydende kr. 10.000,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter markedsføring og innhenting av opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg samt et vederlag tilsvarende kr. 2.400,- pr påløpte time, dog begrenset oppad til kr. 75.000,-. Alle beløp er ink. mva.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vedlegg

Ferdigattest
Vedtekter
Dokument fra ekstraordinært årsmøte i 2021
Generelle ordensregler

Selge bolig

Aktiv Eiendomsmegling tilbyr gratis verdivurdering for kjøpere i prosjektet. Ta kontakt så kommer vi på en befaring.

Salgsoppgave

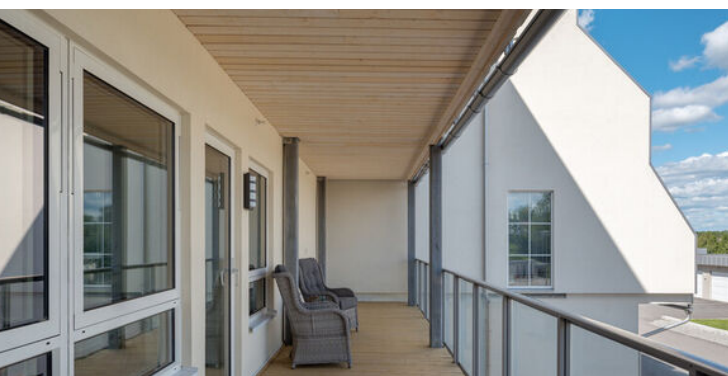
Salgsoppgaven er opprettet 29.06.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

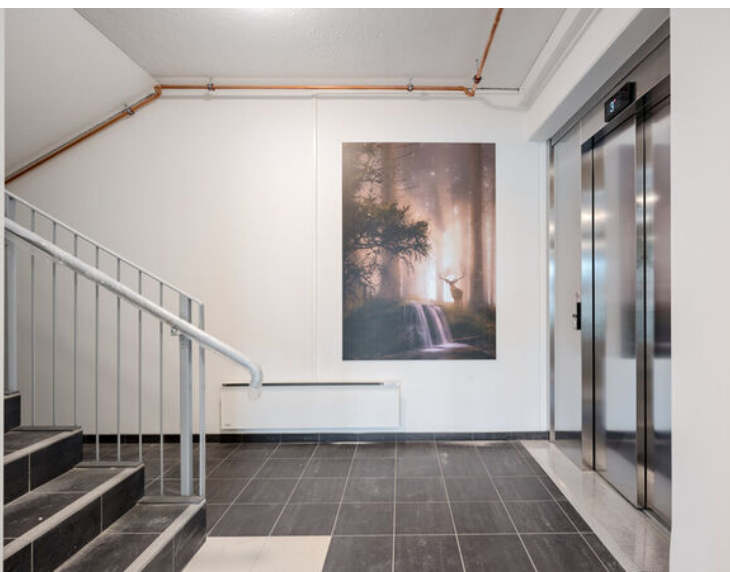
Informasjon om meglerforetaket

Bankenes Boligmegler AS
Bjørkeveien 20, 1941 Bjørkelangen
Organisasjonsnummer: 981129792

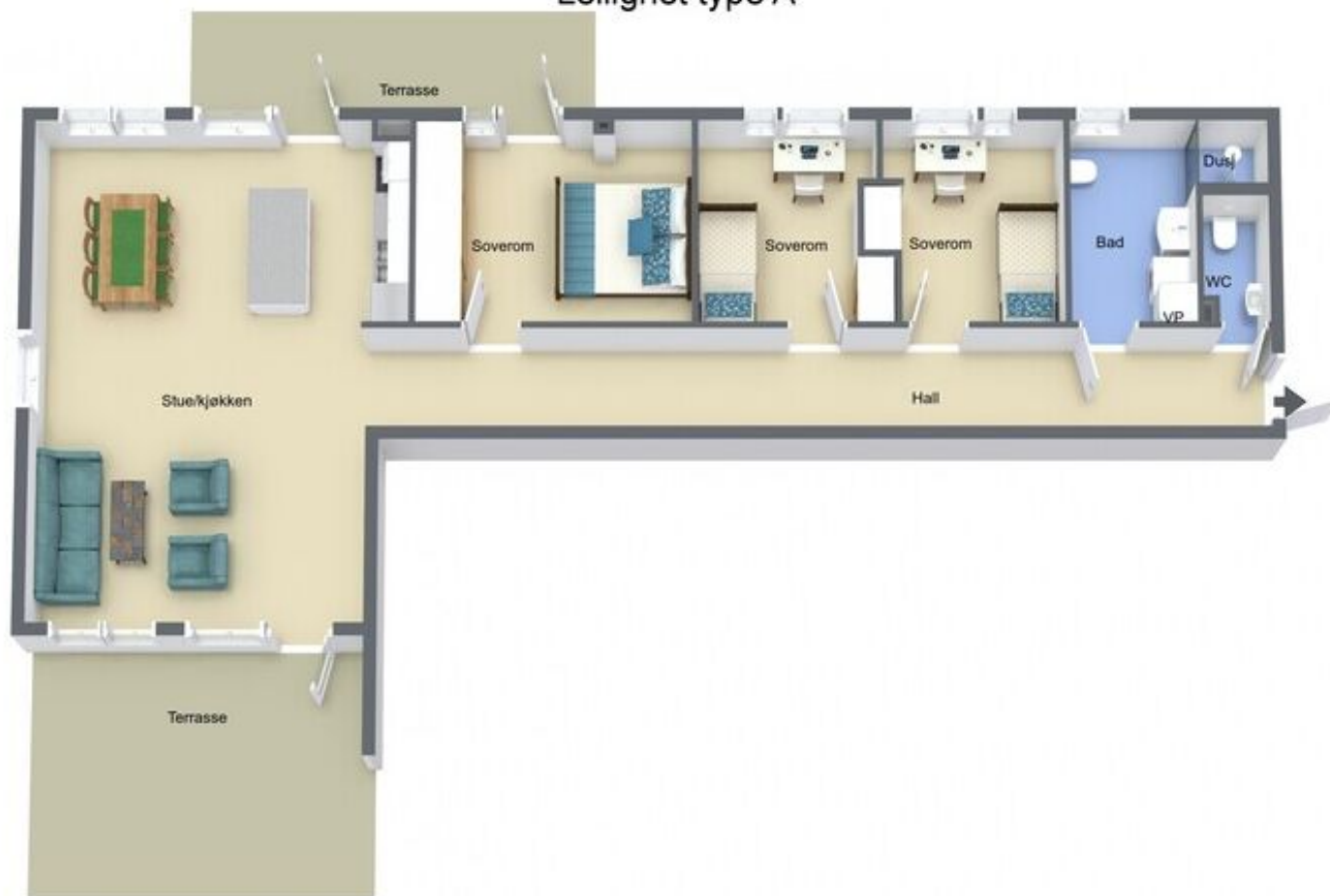
Kenneth Sverre. Eiendomsmegler
Tlf: 93 02 96 13. E-post:
kenneth.sverre@aktiv.no

Bygget er oppført i betong og på innvendige flater er det gips. Isolasjon etter gjeldende krav. Tek17 er gjeldende for prosjektet.





Skattumlia Leilighet type A



Planskissen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

Leilighet type A 103,6 kvm

- 1. etasje (H0104, snr 38) kr. 4.890.000,- + omk.
- 2. etasje (H0204, snr 43) kr. 5.290.000,- + omk.

Skattumlia

Leilighet type B



Planskissen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

Leilighet type B

82,8 kvm

- 1. etasje (H0103, snr 37) kr. 3.990.000,- + omk.
- 2. etasje (H0203, snr 42) kr. 3.890.000,- + omk.
- 3. etasje (H0303, snr 47) kr. 3.950.000,- + omk.

Skattumlia

Leilighet type C



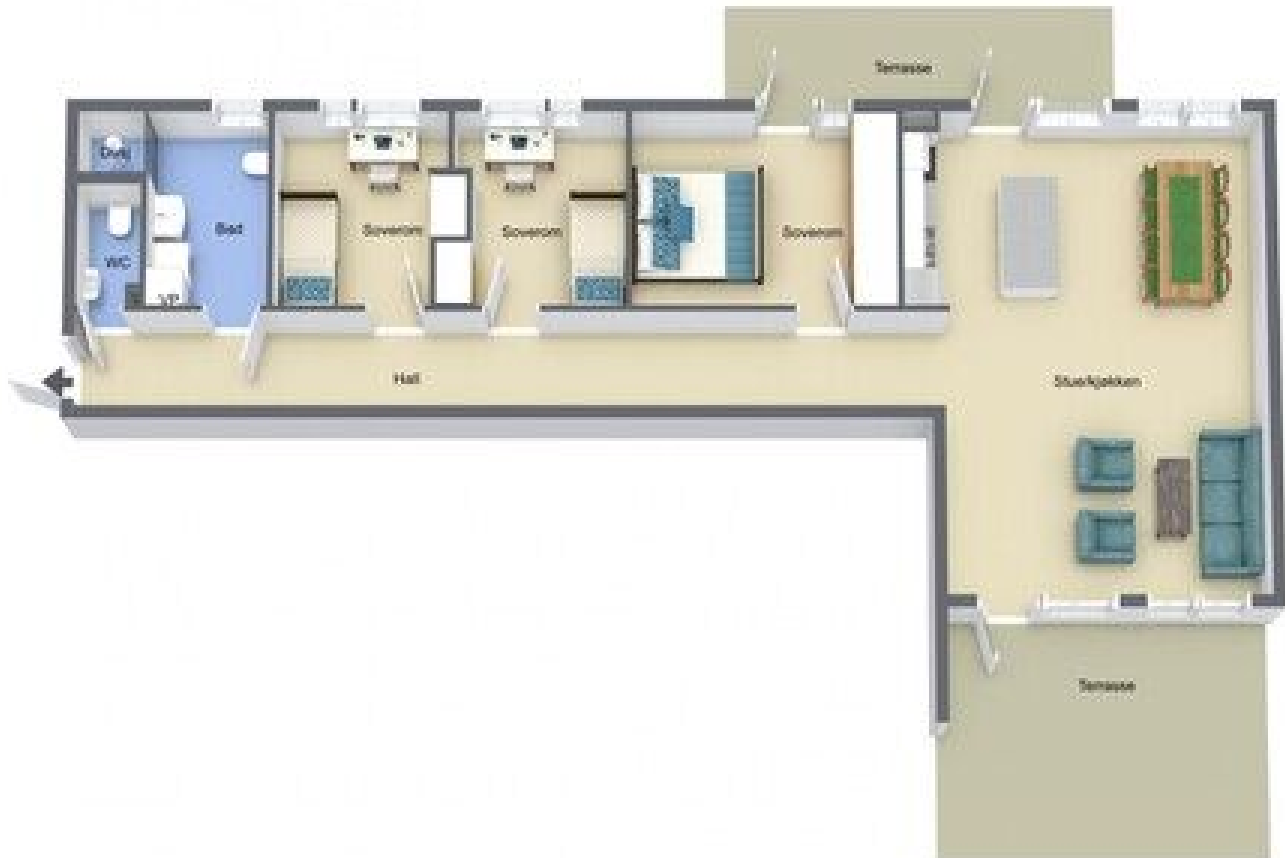
Planskissen er ikke målt og noe avvik kan forekomme. Møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

Leilighet type C

82,9 kvm

- 1. etasje (H0102, snr 36) kr. 3.990.000,- + omk.
- 2. etasje (H0202, snr 41) kr. 3.890.000,- + omk.
- 3. etasje (H0302, snr 46) kr. 3.950.000,- + omk.

Leilighet type D



Leilighet type D
100,2 kvm

- 1. etasje (H0101, snr 35) kr. 4.390.000,- + omk.
- 2. etasje (H0201, snr 40) kr. 4.780.000,- + omk.
- 3. etasje (H0301, snr 45) kr. 4.890.000,- + omk.

Skattumlia Leilighet type E

Gjennomgående leilighet



Planskissen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

Leilighet type E
109,9 kvm (inngang fra Idrettsveien 13)

- 1. etasje (H0102, snr 34) kr. 4.670.000,- + omk.
- 2. etasje (H0202, snr 39) kr. 5.090.000,- + omk.
- 3. etasje (H0302, snr 44) kr. 5.290.000,- + omk.

Skattumlia Leilighet type F

Hjørne-/toppleilighet



Planskissen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

Leilighet type F
93,2 kvm

3. etasje (H0304, snr 48) kr. 5.390.000.- + omk.

- Leilighet A
- Leilighet B
- Leilighet C
- Leilighet D
- Leilighet E
- Leilighet F
- Fellesareal



Plan 1 etg Farger
1:100

- Leilighet A
- Leilighet B
- Leilighet C
- Leilighet D
- Leilighet E
- Leilighet F
- Fellesareal



Plan 2 etg Farger
1:100

- Leilighet A
- Leilighet B
- Leilighet C
- Leilighet D
- Leilighet E
- Leilighet F
- Fellesareal



Plan 3 etg Farger
1:100

Plantegninger med plassering
av type leilighet pr etasje.

Forvaltning



BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS
Postboks 1361 Vestad
2405 ELVERUM

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
20/07329-42

Saksbehandler:
Marianne Bekkerhus

Dato: 13.05.2022

34/186 Ferdigattest

Rammetillatelse er gitt 23.11.2020.
IG 1 er gitt 23.11.2020.
IG 2 er gitt 12.04.2021.
Midlertidig brukstillatelse er gitt 25.03.2022.

Gjelder: Blokk 3 med 15 boenheter.
Gnr/bnr: 34/186
Byggested: Idrettsveien 11 og 13, 1960 Løken
Plangrunnlag: Reguleringsplan-Skattumlia gnr. 34 bnr. 186 m. fl.

Ansvarlig søker: Bjørnstad Prosjektering AS
Tiltakshaver: Hjott Bygg AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 29.04.2022 og sluttrapport med avfallsplan mottatt 12.05.2022. 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
leder

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Informasjon om klagerettigheter

Liste over kopimottakere:
HJOTT BYGG AS, Lillestrøm torv Torvet 6, 2000 LILLESTRØM

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

Vedtekter for eierseksjonssameiet Skattumlia Terrasse

§1 EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiets navn er eierseksjonssameiet Skattumlia Terrasse.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr. 34 bnr. 186 i Aurskog-Høland kommune, med fellesareal av enhver art. Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjonsbegjæring med vedlegg tinglyst 5. februar 2016.

Sameiet består ved etablering av sameiet av 21 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner. Ytterligere 12 eierseksjoner vil bli bygget etter hvert slik at totalt antall eierseksjoner vil ved ferdigstillelse bli 33.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæring, eierseksjonsloven, disse vedtekter, samt eventuelle ordensregler som blir fastsatt i fellesskap av sameierne.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesarealene må ikke nytte slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til de andre sameierne.

Det er avsatt biloppstillingsplass i garasjeanlegg under bygget.

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

Skattumlia Terrasse plikter å være sameiere i områdets felles anlegg som består av Idrettsveien, lekeplass, felles parkering og renovasjon. Skattumlia Terrasse eier en andel i de felles anleggene, som tilsvarer sameiets areal i forhold til de øvrige sameierne. Skattumlia Terrasse kan ikke ensidig melde seg ut eller avhende sameieandel i de felles anlegg.

§3 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§4 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for/i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong. Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

§5 ORDENSREGLER

Styret skal utarbeide forslag til ordensregler. Ordensreglene skal vedtas på årsmøte.

§6 OM STYRET / STYREMØTER / REGNSKAP OG REVISJON

Sameiet skal ha et styre. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møter så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende.

De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for forgående kalenderår skal legges fram for ordinært årsmøte.

Regnskap skal føres og årsregnskap skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Sameiet skal ha revisor.

§7 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for forgående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Ordensregler

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§8 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekking.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
- h) endring i vedtektene (jf §14).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkalling skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

§9 OM ÅRSMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når

som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelser.

Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over saker som skal behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§10 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke overstiger seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§11 EIERSKIFTEGEBYR

Ifm salg av eierseksjon skal selgende sameier betale det til enhver tid gjeldende eierskiftegebyr til forretningsfører.

§12 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§13 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven §39.

§14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter godkjenning av styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven §49 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne, markiser og andre faste installasjoner som endrer fasadens estetiske helhetsinntrykk uten forutgående styregodkjenning.

§15 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§16 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller kan ikke noen delta i avstemming om rettshandel ovenfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§17 PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven §31.

§18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Generelle ordensregler for Skattumlia Terrasse

Generelt

Bruken av sameiets fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for den enkelte sameier eller nære omgivelser. Den enkelte sameier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av sameierens husstand og andre som han har gitt adgang til sameierens boenhet.

Orden

Den enkelte sameier plikter å bidra til alminnelig orden i fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Banking, risting og lufting av teppe, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt. Grilling på veranda er kun tillatt med gass eller elektrisk grill, og på en slik måte at det ikke er til sjenanse for øvrige beboerne.

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre. Plassering av gjenstander som hindrer sameiere tilgang til egen boenhets parkeringsplass innendørs eller felles parkeringsplasser utendørs er ikke tillatt.

Sameiere er forpliktet til å delta i sameiets rutiner for vasking av fellesarealer m.v. dersom dette er fordelt på de enkelte beboerne i oppgangen.

Sykler m.v. skal ikke henslenges, men plasseres på anviste plasser fellesarealer utendørs/innendørs eller på egen boenhets parkeringsplass innendørs. Plassering i stativ på vegg i egen boenhets parkeringsplass innendørs er tillatt.

Det er ikke anledning til å henge opp parabolantenne og større utendørs installasjoner/montasje uten samtykke fra sameiets styre.

Julepynt og andre gjenstander for utendørs bruk skal ikke være for påfallende eller fravike for mye fra normen i sameiet. Det er kun tillatt med enkle gule og/eller hvite lys.

Avfallshåndtering

Sameiere plikter å bare sortere og kaste vanlig husholdningsavfall i fellesanlegg. Avfall/søppel ut over vanlig husholdningsavfall må den enkelte sameier levere på egne gjenvinnings-/renovasjonsanlegg (Spillhaug Gjenvinningsstasjon eller andre relevante anlegg).

Ro

Det skal holdes vanlig ro i bygget, og vanlig helgedagsfred skal overholdes. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i en boenhet etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre boenheter i bygget dersom de kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre boenheter.

Dyrehold

Det kan holdes inntil 2 dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at leietaker tillates å holde dyr, med mindre byggets formål og beskaffenhet ikke tilsier dyrehold, evt. begrensninger i type dyrehold.

Dyrehold skal ivaretas på en slik måte at det ikke sjenerer andre boenheter. Dyr skal ikke være løse i fellesarealer innendørs.

Parkering

Utendørs parkering kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser. Parkering foran innganger for mer enn hurtig av- og pålasting er ikke tillatt fordi dette kan hindre adkomst for utrykningskjøretøy.

Ved snørydding vinterstid oppfordres sameiere å flytte kjøretøy mens snørydding pågår.

Fellesstrøm

Alle boder i kjelleren er tilkoplede fellesstrøm. Det tillates fast tilkoplede en enhet av typen kjøleskap, fryseskap eller fryseboks i den enkelte bod i kjelleren. Boenheter som ønsker å ha fast tilkoplede nevnte enheter må melde dette til styret, som da vil gi regnskapsfører i oppdrag å kreve inn et engangsbeløp på kr 400,00 pr år for kjøleskap og kr. 500,00 pr år for fryseskap/fryseboks. Det gis ikke avkorting av engangsbeløp for tilkopling for deler av året. Årlig innkreving vil pågå inntil eier av boenhet gir tilbaketelling til styret om at boenheten ikke ønsker å benytte seg av tilbudet lengre.

Oppdatert mtp markiser iht vedtak på årsmøte i boligsameiet Skattumlia Terrasse 11. mai 2021.

Generelle ordensregler for Skattumlia Terrasse

Strømforbruk i f.m. tilfeldig kortvarig tilkopling av støvsuger, smørejern for smøring av ski, elektrisk verktøy m.v. er tillatt, og vil ikke bli belastet den enkelte boenhet.

Markiser

Boenheter kan montere markiser på terrasser på byggets fremside. Markiser skal festes mellom søyler, 60 cm inn under kant på utstikker/betongtak over boenhetens terrasse og dekke tilnærmet hele bredden mellom to søyler. Markisene skal ha samme farge som boligsameiet C2 (to nyanser av grått). Markisene skal ved bruk ikke stikke ut over kant på rekkverket.

Endring av ordensreglene

Styret utarbeider forslag til endringer til ordensreglene. Den enkelte boenhet kan foreslå endringer til styret. Endring besluttet av sameiets årsmøte.

Brudd på ordensregler

Brudd på ordensregler vil som hovedregel medføre skriftlig advarsel. Dersom forholdene ikke forbedrer seg vil sameiets vedtekter §11 (Mislighold) og §12 (Fravikelse) kunne gjøres gjeldende.

Oppdatert mtp markiser iht vedtak på årsmøte i boligsameiet Skattumlia Terrasse 11. mai 2021.

NITTENSEKSTI LØKEN OG MOMO'N

- den aktive bygda med to i én

Rødmalte låver og hvitmalte hus ved solmoden åker. Sykkelrytt i skog og mark og rallyløp på jorde. Heiarop og svettelukt på håndballcamp i Hølandshallen. Rusletur til Esson å kjøpe is en søndagskveld. Dette er den todelte bygda som har aktiviteter for alle! Velkommen til nittenseksti Løken og Momo'n.

Norske bakere kan takke bøndene som sokner til Løken og Momoen for å sørge for rent mel i posen i

generasjoner. Området utgjør nemlig i stor grad jordbruk, og ligger som et lappeteppenhjerte av jorder litt sørvest i kommunen. Kommer du vestfra, og kjører Hølandsveien fra Fet og Gansdalen kommer du etterhvert til en veldig krapp, nesten 90 graders sving ved et idyllisk vann. Vannet heter Tunnsjøen, og ønsker deg velkommen til Momoen. Eller Momo'n, som det egentlig heter. Fra Tunnsjøen brer Momo'n seg utover med sine dype skoger og

vide jorder langs Hølandsveien. I hjertet av Momo'n, finner du Moe gårdsutsalg hvor du får kjøpt sesongens beste grønnsaker og egg fra glade høner. Et idrettsanlegg med blant annet tennisbane og fotballgolf. Og en nydelig barnehage!

Den litt kupert Hølandsveien tar deg videre gjennom kulturlandskapet til Elverhøi hvor du blant annet finner et eget gårdsbotell,



videre til Hølandshallen, Esso,n (hvor de selger bygdas beste is!) og til slutt: Løken sentrum, der veien treffer fylkesvei 115.

Løkenkrysset har i generasjoner vært det naturlige samlingspunktet for bygdas innbyggere. Her er matbutikker, apotek, bank, frisør, legesenter, spisested og skole (1.–7.). Ja, til og med en gjenbruks-butikk, som drives av pensjonister med god tid og kaffe på kanna til den som trenger å skravle litt. Og som en stille og erverdig kjempe, står Løken kirke og våker over det hele. Løken har selvfølgelig også et tilbud til de minsta unga våre. Helt ny barnehage stod ferdig sommer'n 2020 - med hele 6 avdelinger!

Løken kommer av et gammelt norrønt ord Løykin, som betyr samlingsplass for lek og tevlinger. Og bygda lever absolutt opp til navnet sitt!

I området ligger det flere aktivitets-gårder, og hestesport står høyt i kurs. I Hølandshallen arrangeres det både konserter, dansegalla og håndballcuper. Og på gressmatta utenfor, går det i fotball. Herfra går også Løkenbygdas helt spesielle sykkelritt: Æljlittet. Som nesten garanterer for ælj i løypa.

I Hølandshallen er det også fritidsklubb for barn og unge, og treningstudio med lokale, frivillige instruktører. Og attpåtil har de ihuga folkehelseforkjemperne bygd en aktivitetspark som passer alle mellom 1 og 100 år! Innbyggerne på Løken og Momo'n er også glad i rallysport. Og under det årlige Aurskog-Høland rallyet, er bygda ute og heier med kikkert og campingstoler.

Om en krysser FV115 som kommer fra Bjørkelangen og Fosser i nord, og fortsetter på 232 østover, krysser du snart Naddumbrua, som går

over den noe beskjedne Hølands-elva. Elva som snirkler seg nesten ubemerket gjennom landskapet prega av jorder, røde låver og hvitmalte hus. Dette er bonde-romantikk på sitt beste.

Ved Sandemtorget forgreiner veien seg i to og tar deg videre ut på jordet til et enestående kulturlandskap med flotte gårder mot Østrengkroken den ene veien, og Fremstetjernveien den andre.

Med andre ord, Løken og Momo'n består mye av gårder, men rundt sentrum på Momoen, Elverhøy og rundt Løkenkrysset, er det også flere større byggefelt, med sykkel- og gangsti. Her kan du få alt fra leilighet og rekkehus, til enebolig med stor tomt og småbruk. Og alt i pendleavstand til Lillestrøm og Oslo!

Velkommen til nittenseksti Løken og Momo'n!



Idrettsveien 13

Nabolaget Løken - vurdert av 16 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**



Offentlig transport

🚌 Haugentoppen Linje 480, 480E	9 min 🚶 0.8 km
🚆 Svingen stasjon Linje L14, L14x	28 min 🚶 26.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 🚶

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 244 elever, 14 klasser	12 min 🚶 1 km
Bråte skole (1-10 kl.) 210 elever, 11 klasser	13 min 🚶 10.9 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	15 min 🚶 13.4 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	18 min 🚶 15.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Esso Løken	8 min 🚶
--------------	---------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

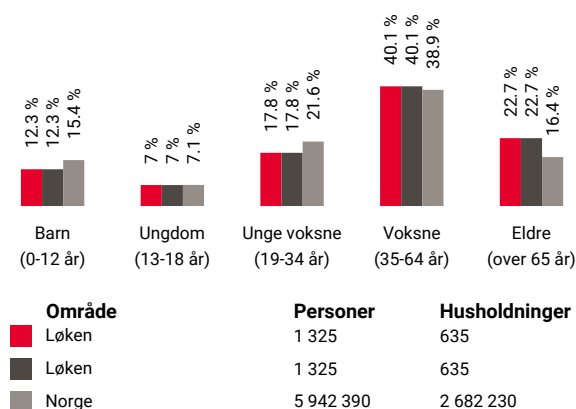
Bra 68/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bjørkly barnehage (0-6 år) 24 barn	11 min 🚶 0.9 km
Løken barnehage (0-5 år) 43 barn, 3 avdelinger	18 min 🚶 1.5 km
Lundebygrenda barnehage	5 min 🚶

Dagligvare

Kiwi Løken	10 min 🚶
Rema 1000 Løken Post i butikk	13 min 🚶 1.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

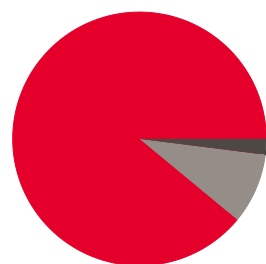
⚽ Høland idrettsanlegg 1 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.1 km

⚽ Hølandshallen 0.1 km
Aktivitetshall

🚆 Trento Bjørkelangen Express 17 min 🚗

🚆 Avancia Xpress Bjørkelangen 17 min 🚗

Boligmasse



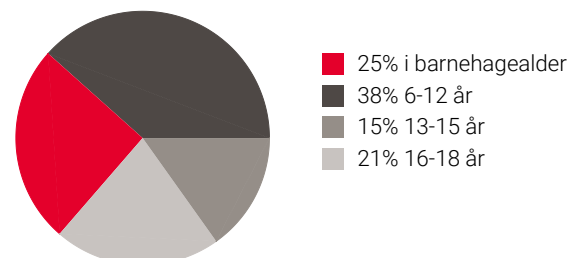
■ 89% enebolig
■ 2% blokk
■ 9% annet

Varer/Tjenester

📦 Løken senter 10 min 🚶

📦 Løken apotek 11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



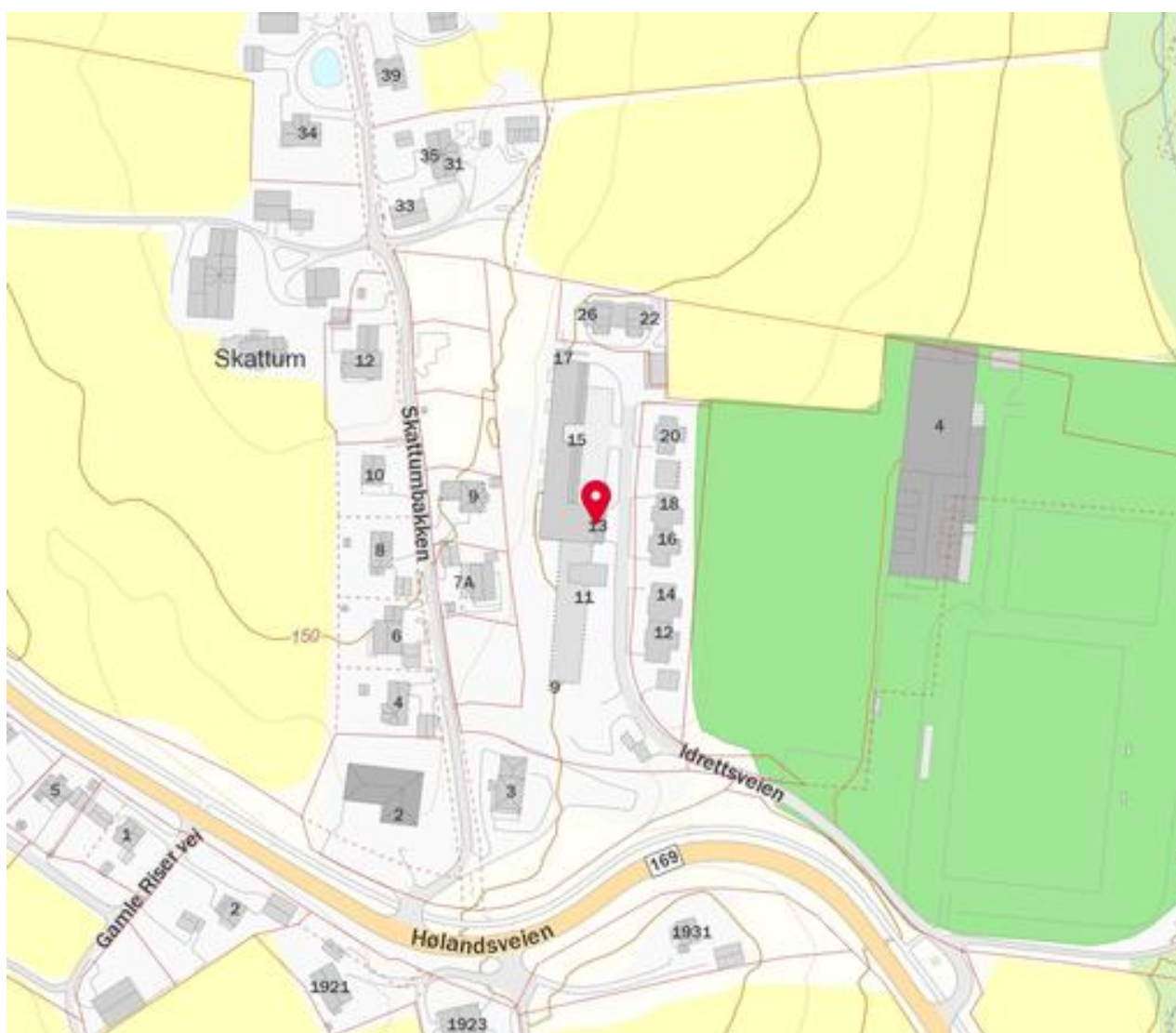
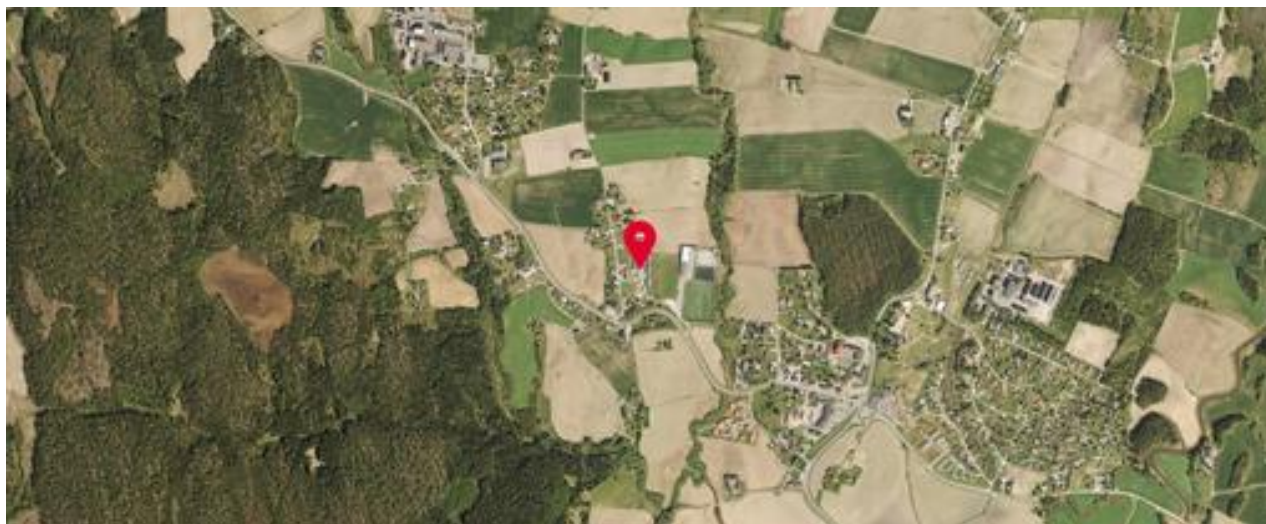
0% 41%

■ Løken
■ Løken
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	34%
Ikke gift	46%	52%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020

EN NY GRØNN VÅR

Skal du kjøpe deg bolig i
Aurskog-Høland med energimerke
A eller B med oppvarmings-
karakter grønn eller gul?

Søk på vårt
Grønne boliglån
rente fra 2,29%

0,- i etableringsgebyr



**HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK**

hsbank.no/lane/boliglan/gront-boliglan

Grønt boliglån
utenfor
Aurskog-Høland
rente fra 2,59%.

Lån 2 mill, 25 år, 60 kr termingebyr, 3500 kr etableringsgebyr
, effektiv rente 2,70%. Totalbeløp kr 2.740.605,-
Utenfor A-H: Lån 2 mill, 25 år, 60 kr termingebyr, 0,- kr eta-
bleringsgebyr , Effektiv rente 2,39%. Totalbeløp kr 2.650.296

Krevende å kjøpe bolig?



Mange opplever utfordringer ved kjøp og salg av bolig. Det kan oppleves krevende og stressende.

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Ta kontakt med oss i dag.

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

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

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:

Idrettsveien 11, 1960 Løken / Leilighet _____
Gnr. 34, bnr. 186 i Aurskog-Høland kommune

Oppdragsnummer:

93209003

Meglerforetak: Bankenes Boligmegler AS

Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 63 85 40 00

E-post: ksv@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 videreført 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: 11.08.2022

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)

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

A close-up photograph of a pair of hands, likely belonging to an older person, holding a small, torn piece of light brown cardboard. The hands are positioned with palms up, cradling the cardboard. The background is a wooden surface with a prominent grain. The text 'GIVE BACK' is written in black, hand-drawn capital letters on the cardboard.

GIVE
BACK

A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre