



aktiv.

Bjørkeveien 20A (A502), 1940 BJØRKELANGEN

**Meget pen 3-roms leilighet med flott utsikt, oppgradert kjøkken, romslig balkong og garasje. Salg av kontraktsposisjon.**



Eiendomsmegler MNEF

## Meglernavn

**Mobil** 926 37 136

**E-post** ess@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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

## Nøkkelinformasjon

### Prisant.

**kontraktsposisjon:** Kr 148 174,-

Kjøpesum opprinnelig

inngått kontrakt: Kr 5 500 000,-

Tilvalg : Kr 71 826,-

Omkostninger: Kr 68 006,-

**Total ink omk.:** Kr 5 788 006,-

**Felleskostn.:** Kr 4 339,-

**Selger:** Marius Gulhaugen

Trine Nærby

**Salgsobjekt:** Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2025

**Soverom:** 2

**Gnr./bnr.** Gnr. 73, bnr. 283

**Snr.** 13

**Oppdragsnr.:** 1106250004

# Meget pen 3-roms leilighet med flott utsikt og oppgradert kjøkken

Velkommen til en flott 3-roms leilighet i Torgalléen - midt i sentrum av Bjørkelangen. Leiligheten har en fin og praktisk planløsning. Stue og kjøkken i åpen løsning danner et sosialt allrom med plass til spisestue og sittegruppe, og herfra er det utgang til en sydvendt balkong med langstrakt utsikt. Utsikten kan også nytes fra stuen via store vindusflater. Balkongen er på romslige 24 kvm med god plass til utemøblement, så her kan man nyte fine sommerdager.

Videre har leiligheten to soverom, flislagt bad, innvedig bod og entré/gang med plass til garderobeløsning. Det er garasje plass og sportsbod i kjelleren, og det er mulighet for elbil-lader.

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

Salgsoppgaven gjelder salg av kontraktsposisjon.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	23
Tilvalgsbrev .....	26
Kjøpekontrakt mellom selger og utbygger .....	33
Utyggers salgsoppgave for prosjektet .....	45
Budskjema .....	125

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

Bruksareal: 91,6 kvm.

### **Arealbeskrivelse**

Bruksareal

5. etasje: 91,6 kvm Entré/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken og bod.

### **Kommentar til arealoppmåling**

Arealene er hentet fra utbyggers salgsoppgave og tegninger. Utdrag fra utbyggers salgsoppgave og kontrakt:

- 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 primærrrom (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 %.

### **Uteareal**

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 24,3 kvm. Leiligheten er sørvendt og har flott utsikt. I tillegg er det felles takterrasse for alle boenheter.

### **Tomtetype**

Eiet. Fellestomt.

### **Tomtestørrelse**

2929.1 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.



Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter.

### **Beliggenhet**

Leiligheten vil ligge 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 Blikrud 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.

### **Byggemåte**

Utdrag fra utbyggers salgsoppgave: Bygningens konstruksjon utføres i en kombinasjon av betong, stål og treverk. Se forøvrig leveransebeskrivelse i utbyggers salgsoppgave for mer utfyllende beskrivelser.

### **Innhold**

5. etaAnnet: Garasje plass og sportsbod på ca. 5 kvm.

Annet: Garasje plass og sportsbod på ca. 5 kvm.

#### Kort fortalt

- Antatt ferdigstilt 19.03.2025
- Romslig balkong på ca. 24,3 kvm.
- Pent opparbeidede fellesområder.
- Gode solforhold.
- Parkering i felles garasjeanlegg.
- Det er heis opp til boligetasjene.
- Smakfull og moderne innredning.
- Høy kvalitet på alle materialer.
- Oppgradert kjøkken fra Sigdal.
- Integreerte hvitevarer er inkludert.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Enstavs parkett i alle tørre rom.
- Flislagt bad får opplegg for vaskemaskin.
- To pene soverom.
- Innvendig bod og egen sportsbod.
- Vannbåren varme (fjernvarme).
- Varmt tappevann fra fjernvarme.

#### **Kjøkken leveranse**

Kjøkkeninnredningen leveres fra kvalitetsleverandøren Sigdal. Innredningen er oppgradert med blant annet et ekstra høyskap med stekeovn i god arbeidshøyde og ekstra overskap for mer skap plass. Innredningen er av modellen Vidde i fargen korn, og benkeplaten er i laminat i mørk gråfarge. Kjøkkentegning fra Sigdal er vedlagt i salgsoppgaven og annonsen.

Hvitevarer inkluderer stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle/fryseskap.

#### **Baderom leveranse**

Fra utbyggers salgsoppgave - Bad:

Det leveres baderomsinnredning med skuffer i hvit utførelse med glatte fronter, heldekkende servant, ett-greps batteri og tilhørende speil. Dusjhjørne leveres i aluminium og glass med hånddusj på stang. Vegghengt toalett i hvit utførelse. Opplegg for vaskemaskin. Fliser på bad leveres i 30 x 60 cm lys grå på vegg og 30 x 30 cm grå på gulv.

#### **Andre oppholdsrom**

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.

### **Tilvalgsmuligheter denne enhet**

Fristen for tilvalg er utløpt.

Det er gjort tilvalg på kjøkkenet. Tegninger og informasjon om tilvalg er vedlagt i salgsoppgaven.

### **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 vil inkluderes i fellesutgiftene.

### **Parkering**

Hver leilighet vil få en eierandel i form av egen parkeringsplass i kjelleren. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger annen seksjonseier å bytte garasje plass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer garasje plass i sameiet.

### **Diverse**

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.

Alle 3D illustrasjoner er fra utbygger - avvik vil forekomme. Illustrasjonene er ikke fra den aktuelle leiligheten denne salgsoppgaven omhandler.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum iht. buofl. § 12. Garantien økes til 5 % fra overtagelse og løper deretter i fem år. Garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, dvs. uten vederlaget for kontraktsposisjon og ev. tilvalg o.l. Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra entreprenøren og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med entreprenøren. Dersom kjøper er forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen

bort dersom entreprenøren ikke ferdigstiller boligen, jf. avhl. § 1-1 fjerde ledd. Vederlag for kontraktsposisjonen betales fra kjøper til selger. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper. Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om entreprenøren ferdigstiller boligen eller ikke. Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen.

## Energi

### **Oppvarming**

Leilighetene vil varmes opp med radiatorer/viftekonvektor med vannbåren varme fra fjernvarmeleverandør. Hver leilighet får egen energimåler for varmt tappevann og varmtvann til oppvarming. I tillegg legges det elektriske varmekabler på badet. Det medfølger ikke panelovner. Elanlegget leveres i henhold til NEK-400. Leiligheten får balansert ventilasjon.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

I følge salgsoppgaven for prosjektet fra utbygger vil leilighetene minimum få energiklasse grønn C. Det er ikke fremlagt energiattest fra utbygger.

## Økonomi

### **Kontraktsposisjonenes prisantydning**

Kr 148 174



**Kjøpesum opprinnelig avtale**

Kr 5 500 000

**Tilvalg opprinnelig avtale**

Kr 71 826

**Omkostninger opprinnelig avtale**

Kr 18 006

**Omkostninger transportavtale**

Kr 50 000

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 720 000

**Total prisantydning**

Kr 5 788 006

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Faktureres direkte fra kommunen.

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

**Info formuesverdi**

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. 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.

**Tilbud lånefinansiering**

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

# Boenheten

**Eierbrøk**

93/8995

**Felleskostnader inkluderer**

Fordeling pr mnd:

- Felleskostnader kr. 2 734,-
- Bredebånd kr. 420,-
- Oppvarming kr. 1 185,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 339

## 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.

**Vedtekter/husordensregler**

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 73, bruksnummer 283, seksjonsnummer 13 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:

3226/73/283/13:

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: 13  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 93/8995

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette

seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

### **Vei, vann og avløp**

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

### **Adgang til utleie**

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

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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**

### **Kontraktsposisjon**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten. Transport av kontraktsposisjonen forutsetter at utbygger godkjenner overdragelsen til ny kjøper og at ny kjøper faktisk trer inn i kjøpekontrakten mellom utbygger og kjøper 1 før eiendommen overtas. Utbygger kan kreve at kjøper fremlegger finansieringsbevis, og utbygger har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper. Utbygger har rett til å nekte å gi samtykke.



Utbygger er Bjørkelangen Sentrumsutvikling AS.

Prisantydning for kontraktsposisjonen (merverdi) er kr 148 174,-.

Opprinnelig kjøpspris inkludert omkostninger i henhold til kjøpekontrakt mellom utbygger og selger er kr 5 518 006,-

I tillegg skal kjøper betale for tilvalg som er avtalt mellom utbygger og kjøper 1 pålydende kr 71 826,- og transportgebyr kr 50 000,-

Total kjøpesum inkludert opprinnelig kjøpspris, tilvalg og omkostninger er kr 5 788 006,-.

Se punktet "Betalingsbetingelser" for detaljer om når de ulike deler av betaling forfaller.

Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra utbygger og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med utbygger. Dersom kjøper er forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingsloven § 1-1 (4).

Vederlag for kontraktsposisjonen og ev. transportgebyr, betales fra kjøper til kjøper 1. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper.

#### **Garanti**

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum i henhold til boligoppføringsloven § 12. Garantien økes til 5 % fra overtakelse og løper deretter i fem år. Garantien kan gjøres gjeldende av kjøper. Det gjøres oppmerksom på at garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, herunder uten vederlaget for kontraktsposisjon (merverdi) og ev. tilvalg.

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven og avhendingsloven.

Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten.

#### **Overtakelse**

Ferdigstilling og overtakelse 19.03.2025.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 720 000,- (Kjøpesum leilighet, tilvalg og vederlag for kontraktsposisjon)

Omkostninger:

6 630,- Dokumentavgift av tomteverdien

10 000,- Innskuddskapital til sameiet

206,- Panteattest kjøper

585,- Tinglysingsgebyr pantedokument

585,- Tinglysingsgebyr skjøte

50 000,- Transportgebyr ved videresalg

68 006,- (Omkostninger totalt)

5 788 006,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **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.

NB: Tilvalg kr. 71 826 faktureres direkte fra entreprenøren.

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

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

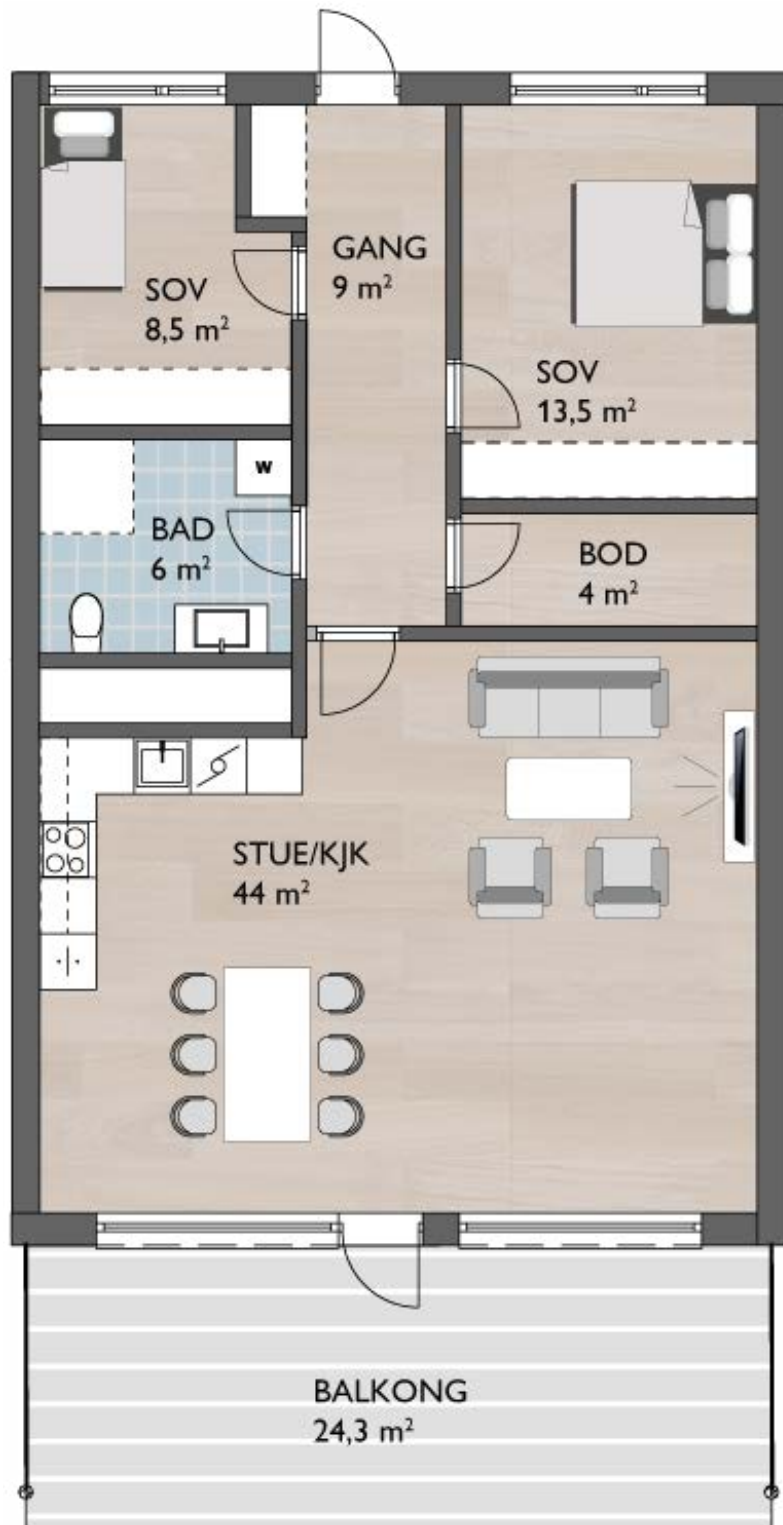
#### **Ansvarlig megler**

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park  
1920 Sørumsand  
Tlf: 648 08 005

#### **Salgsoppgavedato**

20.01.2025



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









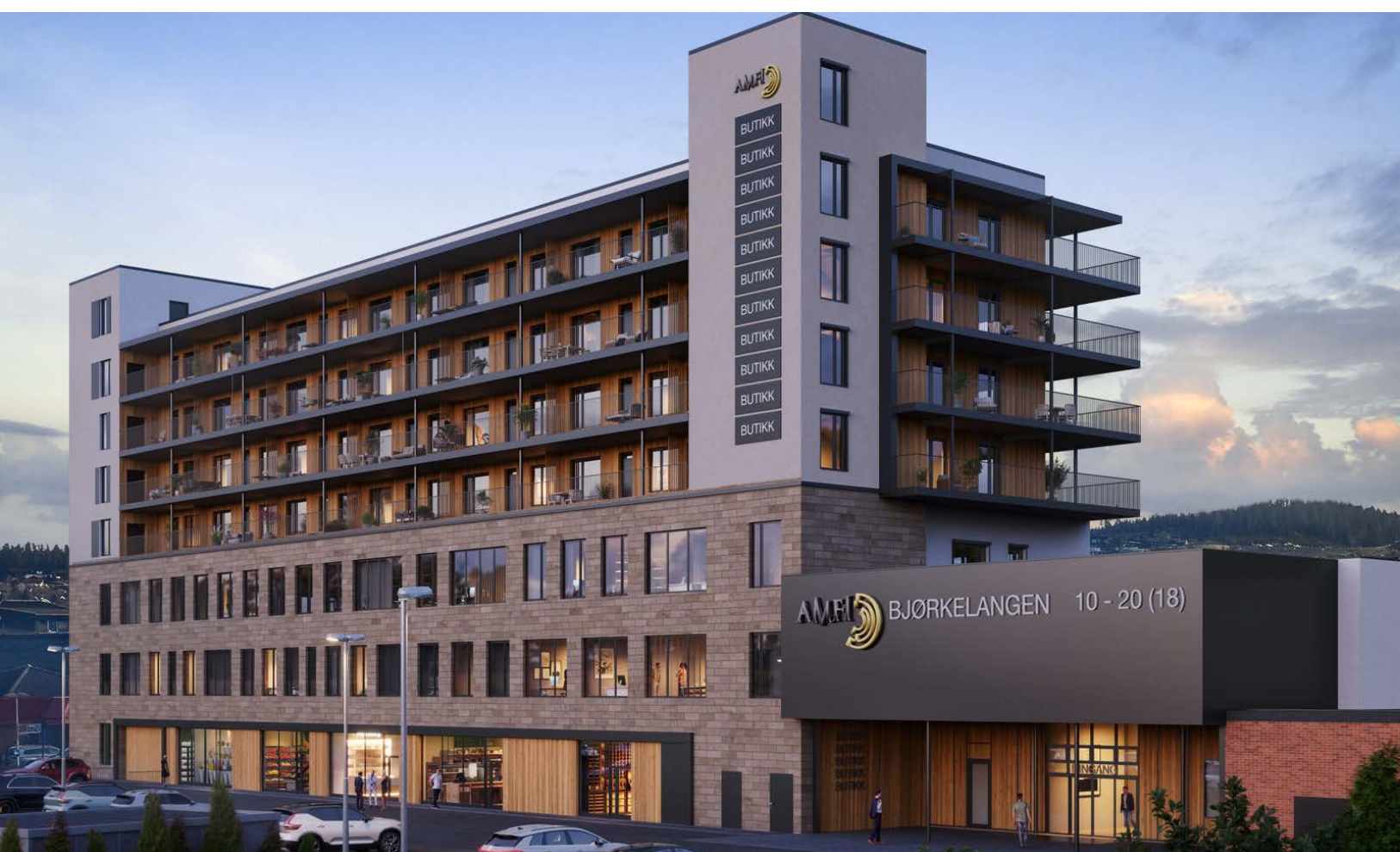












# Vedlegg



# Nabolagsprofil

Bjørkeveien 20A - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 49 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Tusenårsparken Linje 470, 470E, 480	4 min 0.3 km
Blaker stasjon Linje R14	23 min 23.1 km
Oslo Gardermoen	55 min

## Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	19 min 1.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min 0.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	17 min 1.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Aurskog-Høland Kommunehus	7 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

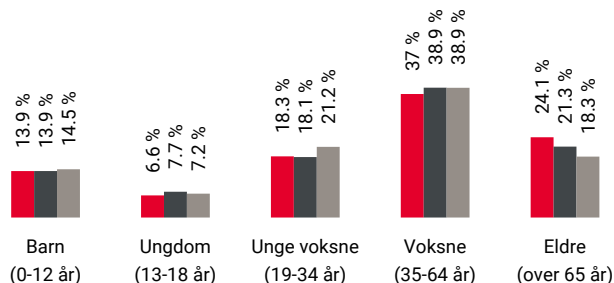
Godt vennskap 75/100



## 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

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	12 min 0.9 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	24 min 1.8 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	25 min 1.9 km

## Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	6 min 0.4 km
Coop Extra Bjørkelangen	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Gateparkering

Lett 93/100



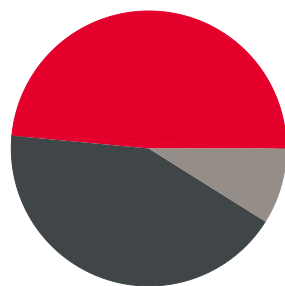
### Støynivået

Lite støynivå 90/100

## Sport

	Bjørkelangen sportssenter Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	10 min	0.8 km
	Kjelle vg. skole Fotball	11 min	0.8 km
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	12 min	
	MOVA Bjørkelangen	16 min	

## Boligmasse



- 49% enebolig
- 43% blokk
- 9% annet

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

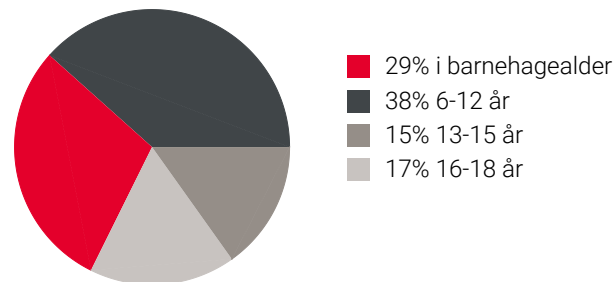
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Bjørkelangen Senter	6 min
	Boots apotek Bjørkelangen	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

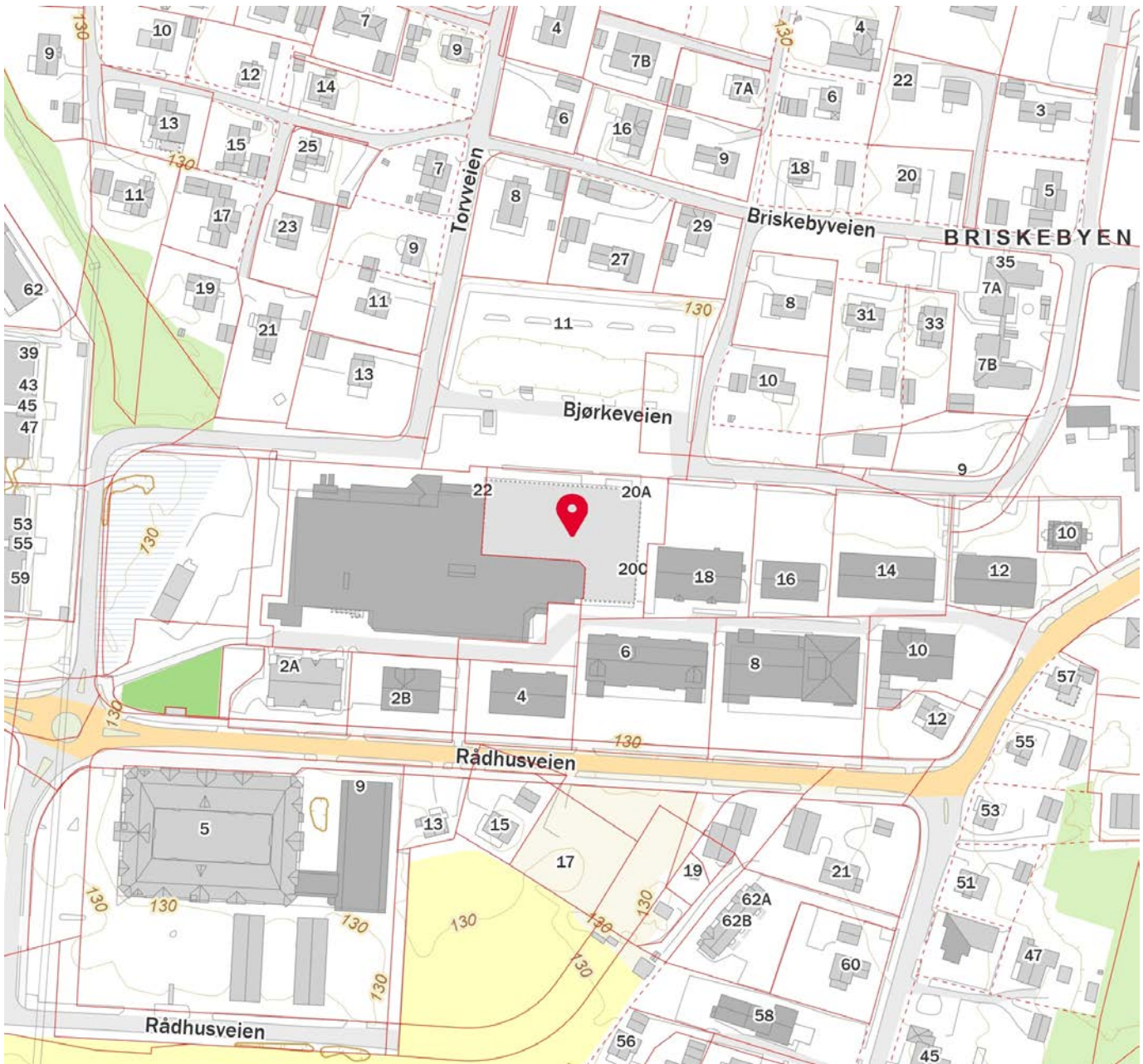
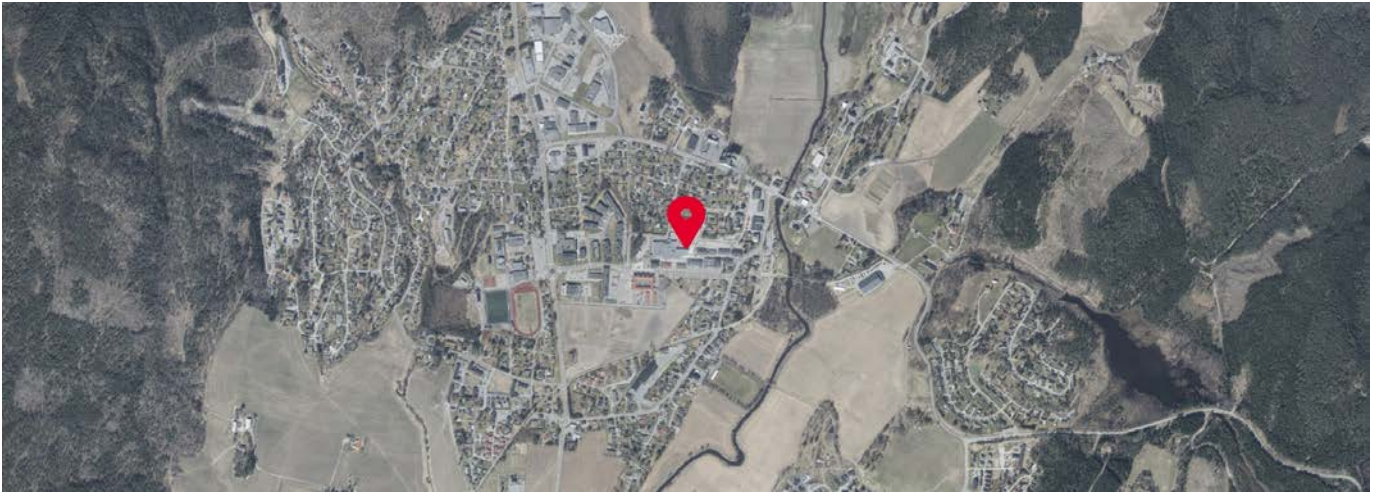


0% 43%

- Bjørkelangen øst/Eidslia
- Bjørkelangen
- Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Kundenavn Marius Guldhaugen, 92224410

Lørenskog 25.03.2024

Tilvalg leilighet: A0506

Dette skjema omfatter tillegg utover standardleveranse.  
Vi ber om at tilbudet godkjennes og signeres før leveransen settes i ordre.  
Prisene er ink. mva., og vil bli fakturert fra Stø Entreprenør

**KJØKKEN TILVALG**

Front: Vidde korn  
Benkeplate: Laminat 649 Mørk grå stein 30mm, F32 kant  
Grep: Rio sort 128mm  
Vask: Standard - Intra omnia 600 SF  
Ventilator: Standard - Røroshetta Crystall 1160, kullfilter

Tilvalgsløsning, Tegning/Elementliste nr.: 42287/23/2		kr 125 479
Fratrekk standard løsning	-	kr 66 874
Mellomlegg		kr 58 605
20 % adm./koordinering på Byggeplass til Stø Entreprenør		kr 11 721
<b>TOTALSUM KJØKKEN</b>		<b>kr 70 326</b>

**HVITEVARER TILVALG Standard**

Leverandør:		kr 0
Elementliste nr.:		kr 0
Fratrekk standard løsning	-	kr 0
Mellomlegg		kr 0
20 % adm./koordinering på Byggeplass til Stø Entreprenør		kr 0
<b>TOTALSUM HVITEVARER</b>		<b>kr 0</b>

ADMINISTRASJONSKOSTNAD SIGDAL:		kr 1 500
<b>TOTALSUM SIGDAL TILVALG:</b>		<b>kr 71 826</b>

Montering er inkludert i prisene.

Kundens signatur:

---

Vi ber om signert retur av dette skjemaet, samt tegninger og skjema for tilleggsarbeider Kjøkken innen **12.04.24**, slik at vi kan overholde våre frister.

Vi gjør oppmerksom på at dette kun er et forslag fra vår side, løsningen forutsettes godkjent av Stø Entreprenør. Det kan etter kontrollmål bli justeringer på skapbredder. Dette vil ikke medføre endringer i pris. Signatur er en bekreftelse på at bestilling og tegninger er forstått, og i henhold til deres ønsker.

Med vennlig hilsen  
STUDIO SIGDAL LØRENSKOG

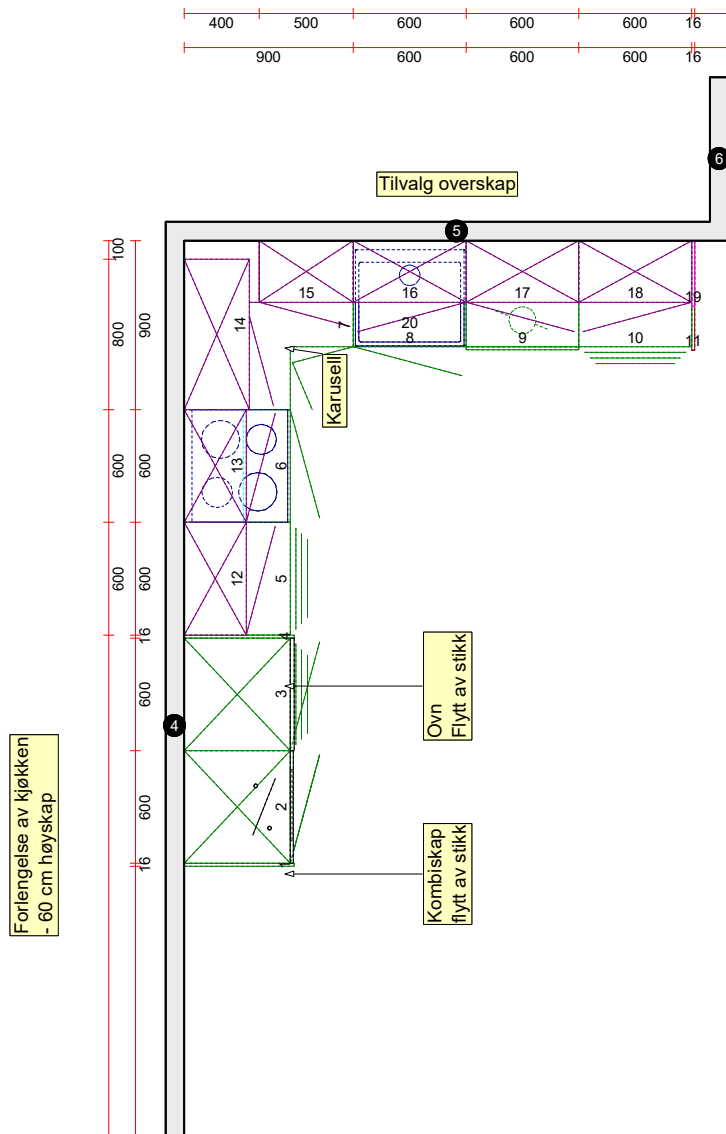
*Felicia Bjørnskiöld*  
Felicia Bjørnskiöld













Tilbudsnr. :42287/23/2  
 Prosjekt :Bjørkelangen Torg bygg - Stø Entreprenør AS

Skrevet ut: 25.03.2024 Side 1 av 2

### Sigdal Kjøkken

Kjøkken : Vidde Korn  
 Farge skrog : Hvitt  
 Grep dør : HK000145 Håndtak Rio sort cc128  
 Grep skuff : \*Samme som dør  
 Hengsel : Hengsel 110 grader med int. demping  
 Flekkklakk/-beis : Automatisk  
 Dører og skuffer : Vidde Korn  
 Glassvalg : Klart glass  
 Tilbehør : Korn MFC  
 Sokler : Korn MFC  
 Gesimslister : Korn MFC

### Implast Benkeplater

Laminat benkeplater : Håndpåsatt Kant F32 30 mm DUO  
 Utførelse : 649 Mørk Grå Stein  
 Kantlist type : F32 1,5 mm  
 Kantlist utførelse : 649 Mørk Grå Stein

### Kjøkken

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
1	379810	Dekkside med rett forkant HS 2112x585		1,000	STK
2	8117060	Th. Høyskap for integrering K/F 178 cm for glideskinnemontering, 1 dør 700 mm, 1 dør 1404 mm	V	1,000	STK
2.1	3610710000	Lufterist til sokkel Alu look		1,000	STK
3	8436060	Th. Høyskap for innb. stekeovn 59,5-60cm 2 hyller, 1 dør 70cm 3 skuffer tandem med demping m/ front 31,6-25,2-12,4 cm, 60cm	V	1,000	STK
3.1	3679730000	Dekklister innb.skap Stål		1,000	STK
4	379810	Dekkside med rett forkant HS 2112x585		1,000	STK
5	2435060	Tandem skuffeseksjon 60 cm, 1 skuff 124, nr. 1, 1 skuff h252, nr. 5, 1 skuff h316, nr. 6, uten bestikkinnlegg		1,000	STK
6	2120060	Benkeskap 2 hyller 60cm	H	1,000	STK
7	2080090	Hjørnebenk 1 hylle 90cm	H	1,000	STK
7.1	3610050000	Karusell for benkeskap 3/4 karusell		1,000	STK
8	2020060	Oppvaskbenk u/rygg uten innredning 60cm	V	1,000	STK
9	1594690	Front for oppvaskm. 60x70 cm inkl. dekkliste Vidde Korn Glassvalg *Ikke valgt		1,000	STK
10	2435060	Tandem skuffeseksjon 60 cm, 1 skuff 124, nr. 1, 1 skuff h252, nr. 5, 1 skuff h316, nr. 6, uten bestikkinnlegg		1,000	STK
10.1	3611130000	Bestikkinnlegg i plast for tandem (grå) 60 cm		1,000	STK
11	379991	Benkevange med rett kant 870x585mm m/innhakk Venstre Finering: Hele		1,000	STK

Tilbudsnr. :42287/23/2  
Prosjekt :Bjørkelangen Torg bygg - Stø Entreprenør AS

Skrevet ut: 25.03.2024 Side 2 av 2

### Benkeplater

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl. Antall	Enhet
500	IM25230	Benkeplate 30mm 451-625mm (basis pl. alm.) DUO Lengde = 1500, Dybde = 600	1,500	m
500.1	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag	1,000	stk
501	IM25230	Benkeplate 30mm 451-625mm (basis pl. alm.) DUO Lengde = 2731, Dybde = 600	2,731	m
501.1	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag	1,000	stk
502	IM5132	Bpl. tillegg : kantlist F32 PP 1,5mm	5,073	m

### Vasker

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl. Antall	Enhet
20	INOMNIA600SF	Intra Omnia 600 SF 1 kum. 520x380x180. Utv.str. 595x510 Bredde = 580, Høyde = 150, Dybde = 510	1,000	STK

### Tilbehør

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl. Antall	Enhet
450	HK000145	Håndtak Rio sort cc128	23,000	STK

### Diverse

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl. Antall	Enhet
21	342920	Silikon Silirub+ S8000 310 ml, transparent	1,000	STK

Oppdragsnummer: 1106240031  
Formidlingsnummer: 1106240126  
Dato:

# KJØPEKONTRAKT

## EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Bjørkelangen Sentrumsutvikling AS                      orgnr. 922217416

Bjørkeveien 4  
1940 Bjørkelangen  
Mob: 91 86 80 71 E-post: nilserik@tabgruppen.no

heretter kalt **selger**, og

Marius Guldhaugen    10.04.1984

Trine Nærby    22.02.1983

Tyttebærveien 19  
1940 Bjørkelangen  
Mob: 922 24 410 E-post: marius.guldhaugen@hotmail.com

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

### 1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet ved et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer kalles heretter «eiendommen».

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Bjørkelangen Sentrumsutvikling AS                      orgnr. 922217416

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på Fellestomt, gnr. 73, bnr. 283 i Aurskog-Høland.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Eiendommen består av en eierseksjon og ev. en tilleggsdel. Avtalen innebærer at selger overdrar eierseksjon til kjøper, med enerett til å bruke seksjonen og ev. tilleggsdel, samt ikke-eksklusiv rett til å benytte eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Leilighetens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. 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 %.

I tillegg omfattes følgende eksklusive bruksrett til:

1 sportsbod

1 stk parkeringsplass i garasjeanlegg.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nr. **A502** i salgsoppgaven.

## 2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

**Kr 5 500 000,- kroner 00/100**

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

<b>Kjøpesum og omkostninger</b>	<b>Beløp,-</b>
Kjøpesum	5 500 000,-
Dokumentavgift av tomteverdien	6 630,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Panteattest kjøper	206,-
Innskuddskapital til sameiet	10 000,-
<b>Totalt kr.</b>	<b>5 518 006,-</b>

I tillegg kommer tinglysingsgebyr med kr 585,- og attestgebyr pålydende kr 206,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

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 er ansvarlig for ev. mellomværende.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

### 3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med entreprenør. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgs rutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Leiligheten som skal oppføres ligger i en blokk, hvor prisene på den enkelte enhet og selgers oppføring /leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøperen er derfor innforstått med at han / hun ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for boligblokken som helhet.

### 4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling.  
Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496  
Postboks 2349 Solli, 0201 Oslo  
Tlf: 22 87 63 60,  
E-post: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **12713297087**, Bankenes Boligmegler AS og merkes med: **1106240031**

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto.

Entreprenøren skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at entreprenøren stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Entreprenøren skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntreter betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøttet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt

Initialer kjøper:

Initialer selger:

omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom hovedentreprenøren, faktureres direkte fra hovedentreprenøren når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, postgang samt transaksjonstid banker imellom.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglers klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til entreprenør er oppfylt, gis oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

## **5. GARANTI**

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

## 6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendommen denne eiendommen er en del av og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Kjøper er kjent med eiendommens servitutter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Kjøper er kjent med at selger vil påhefte pant på eiendommen i forbindelse med byggelån. Dette pantet vil bli slettet i forbindelse med overtakelse / meglers oppgjør, enten ved at pantet slettes før overtakelse eller at meglers utbetaling skjer mot inneståelse for sletting mottatt fra panthaver (som må være norsk bank)

Selger gir herved Bankenes Boligmegler AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og oppdragsansvarlig dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

## 7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Bankenes Boligmegler AS. Meglerforetaket foretar tinglysning av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Bankenes Boligmegler AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Initialer kjøper:

Initialer selger:



## 8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 2. kvartal 2025. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 17 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i 2.ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til boligen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.

Hva gjelder utvendige og innvendige fellesarealer vises det til pkt. 15.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

## **9. SELGERS SANKSJONER**

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 – tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

## **10. SELGERS FORSINKELSE**

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

## **11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

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

Eiendommen 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. Det samme gjelder dersom eiendommen 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 ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

## 12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

## 13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kap. IV kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

## 14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

## 15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil arbeidet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adgang til eiendommen.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at kr. 15 000,- av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger. Dette gjelder pr. leilighet.

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, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

## 16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret. Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

## 17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes megler.

Ekstraordinært forbehold:

På grunn av smittefare og smitteverntiltak iverksatt i forbindelse med korona-pandemien i mars 2020 er igangsetting/fremdrift/ferdigstilling av prosjektet usikker. Utbygger/selger tar derfor forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil smittefaren, smitteverntiltakene og virkningene av disse er avklart for utbygger/selger.

## 18. SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av det sameiet som blir etablert.

Eierbrøken blir fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Forslag til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper. Vedtektene er bindende ved kommunens seksjoneringsvedtak.

Boligsameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Eiendommen månedlige felleskostnader er stipulert til kr 49,- pr kvm for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

## **19. AVBESTILLING**

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på 5 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

Dersom forbrukeren avbestiller etter igangsettingstillatelse er gitt, fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

## **20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON**

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 50.000,- (inkl. mva.). Selger skal også samtykke i videresalg.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

## **21. ANNET**

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

## **22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON**

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

## **23. VERNETING**

Partene vedtar eiendommens vernetting som rett vernetting for tvister etter denne kontrakt.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

## 24. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av herværende avtale:

- Salgsoppgave m/vedlegg
- Grunnboksutskrift
- Vedtekter for boligsameiet (utkast i salgsoppgaven)

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett – 1 - eksemplar og ett – 1 - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted/dato:

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

.....  
Marius Guldhaugen  
Trine Nærby

.....  
Bjørkelangen Sentrumsutvikling AS  
v/ Nils Erik Hansen (etter fullmakt)

Initialer kjøper:

Initialer selger:





- En del av Landsbyen Bjørkelangen!

# 46 nye og moderne leiligheter

## Megler

Espen Skjeramo Slorafoss

926 37 136 • [ess@aktiv.no](mailto:ess@aktiv.no)

Øyvind Sægrov

414 15 504 • [oyvind.saegrov@aktiv.no](mailto:oyvind.saegrov@aktiv.no)

Kenneth Sverre

930 29 613 • [kenneth.sverre@aktiv.no](mailto:kenneth.sverre@aktiv.no)

# aktiv.

2 Torgalléen

Boligprosjekt i regi av

**BJØRKELANGEN**  
SENTRUMSUTVIKLING

Arkitekttegninger:  
Embark

Innholdsprod., layout og trykk:  
Designo Reklame AS

Foto lokalt:  
Javier Berrocal

Med forbehold om trykkfeil.  
Illustrasjonsbilder kan inneholde avvik.

Bjørkelangen  
Der by møter land 4



Nabolagsprofil 10



Leilighetene 14



Leveransebeskrivelse	48
Diverse informasjon	51
Utkast vedteker	54
Utkast kjøpekontrakt	62
Kjøpsskjema	70



# Der by m

Det er noe som heter at man ikke kan få i både pose og sekk. Men i Torgalléen kan du det. Du kan få kvalitetene til bynære strøk, og likevel luksusen en landlig beliggenhet gir. Det beste fra begge verdener, om du vil.

## Unike Bjørkelangen

Spør du de som allerede bor på Bjørkelangen, vil du finne ut at de er veldig fornøyd med å bo her. «Bjørkelangen har alt!». Folk flytter til, ikke fra Bjørkelangen. Og alle befolkningsundersøkelser viser at folk trives.

Det forstår vi godt. For Bjørkelangen har faktisk alt. Kultur, urbanitet, handelsmuligheter, friluftsliv, skoler, barnehager og idrettsfasiliteter – you name it.

Og i smørøyet av det hele, midt i Bjørkelangen sentrum, vil Torgalléen plassere seg. Ja, dette er i sannhet en unik mulighet til å få et bosted som er i hjertet av det hele. Nær naturen, nær bylivets tilbud og hjertet nært.

# øter land



## Bo midt i en vaskeekte landsby!

De fleste kjenner på gode assosiasjoner når de hører ordet «landsby». Man forestiller seg liv og røre, handel og mellommenneskelige møter. Det kunne ikke vært nærmere sannheten!

Bjørkelangen har en unik posisjon som kommunesenter i Aurskog-Høland og regnes som selve hovedstaden i Indre Akershus. Det gir noen følger for utviklingstakten, ettersom det etter både kommune- og regionplanen er definert som

vekstområde. Med dette i mente, skjønner vi noe av bakgrunnen for at Bjørkelangen stolt kan bære tittelen «landsby», en tittel som deles med få andre tettsteder i Norge.

Den unike posisjonen med nærhet til skog, natur og idretts- og friluftsliv, blandet med kulturtilbud, en sunn bebyggelse av sentrum og en gjennomarbeidet utviklingsprofil, gjør at Torgalléen vil være helt i sentrum for disse kvalitetene. Ja, du kan leve det gode liv, hele livet, på Bjørkelangen.





« Bjørkelangen  
har alt! »

## Med hjerte for kultur

Bibliotek, kino, Bjørkelangen Musikkfestival – tilbudet innen kulturfeltet er stort. Et aktivt kulturliv er et sunt og godt tegn for trivsel, og ikke minst, en urban markør som gjør at det blir attraktivt å bo og jobbe i området.

Bjørkelangen kultursal regnes som vår kulturelle storstue, og her avholdes en rekke varierte arrangementer og forestillinger. Spennet i sjangre er stort, med alt ifra dans til dramatiske oppsetninger, konserter eller teater/revy. Bjørkelangen har et aktivt miljø på flere fronter innen kultur, og som brenner for å formidle det til små og store.

Kino? Joda. Bygdekinoen sørger for at du ikke må reise langt for å bli underholdt på filmfronten.





## Sports- og friluftstilbud på alle kanter

Få steder kan skilte med samme miks av tilbud innen forskjellige typer idrett; her er det noe for alle! Ja, du finner alt ifra alpin og skisport til motorsport, friidrett, fotball og håndball. Bjørkelangen er kjent for sitt gode idrettstilbud, og mye av grunnen kan tilskrives at her er romslig, godt med areal til alle fasiliteter og nærhet til natur.

Begynner vi å telle opp, ser vi at Bjørkelangen har 30-40 frivillige lag og foreninger som sørger for at tilbudene er mange – og gode. Det skaper også tydelige synergieffekter ved at mange av foreningene samarbeider med de to videregående skolene og beriker utdanningstilbudet.

Resultatet? Det er lett å opprettholde en aktiv livsstil siden tilbudene nærmest står i kø. Et godt eksempel på det finner vi i det faktum at Bjørkelangen har svært mange aktive registrerte jegere, hele 2.400, med en høy kvinneandel.

På Bjørkelangen er det elgen det oftest jaktes på. Nydelig viltkjøtt i skogene rett ved, med andre ord. Eller hvorfor ikke prøve fiskelykken? Vannene og elvene i området kultiveres av lokale jeger- og fiskeforeninger, så sjansen for napp er stor!





## Ski- og turløypene – en skjult perle?

Bor du på Bjørkelangen har du naturligvis hørt om Mangenfjellet turlag og de milevis med løypene og turstiene som er opparbeidet. Det aktive turlaget har skjemt bort innbyggerne med flotte stier som strekker seg innover i terrenget og bringer tilgang til naturen helt inn mot landsbyen Bjørkelangen.

Om sommeren og høsten betyr det flotte opplevelser nært det som kan beskrives som vill natur. (Navnet Aurskog i kommunenavnet betyr praktisk talt «urskog») Her er det muligheter for å se rikt dyreliv, jakte og høste bær og sopp. Vinterstid kjøres det opp skiløyper som gir en lang sesong med flotte langrennsmuligheter.

For de «utenbys» fra, fremstår det som en åpenbaring, en skjult perle. Her får man de samme spektakulære mulighetene som i Østmarka, Nordmarka eller rundt Nannestad, men med betraktelig mindre trafikk. Enn så lenge.



## En aktiv næringsforening

Det finnes mange ildsjeler som vil Bjørkelangen vel, og som jobber aktivt for å utvikle området og skape gode tilbud.

Næringsforeningen består av ulike aktører som jobber for samhandling og organisering av ulike arrangementer og tilstelninger. Formålet er å fremme næringsutvikling ved å skape gode rammevilkår, noe som fører til gode møtepunkter og handelstilbud for innbyggerne. Ser vi på aktivitetskalenderen året igjennom, kan man trygt si det har lyktes.

Sentrum og næringsområdene har tiltrukket seg sterke handelsaktører som til sammen skaper et bredt sammensatt handelstilbud. Bjørkelangen næringspark har over 50 forskjellige virksomheter som sammen med handelsaktiviteten i sentrum skaper et komplett tilbud. Man trenger ikke forlate Bjørkelangen for å få tak i noe som helst.

Kommunen er også en god bidragsyter, og kloke beslutninger opp igjennom tiårene har sørget for et lokalsamfunn med godt skoletilbud (hele 2 videregående skoler), god barnehagedekning og nærhet til de kommunale tjenestene – essensielle kvaliteter for å få folk til å flytte hit.





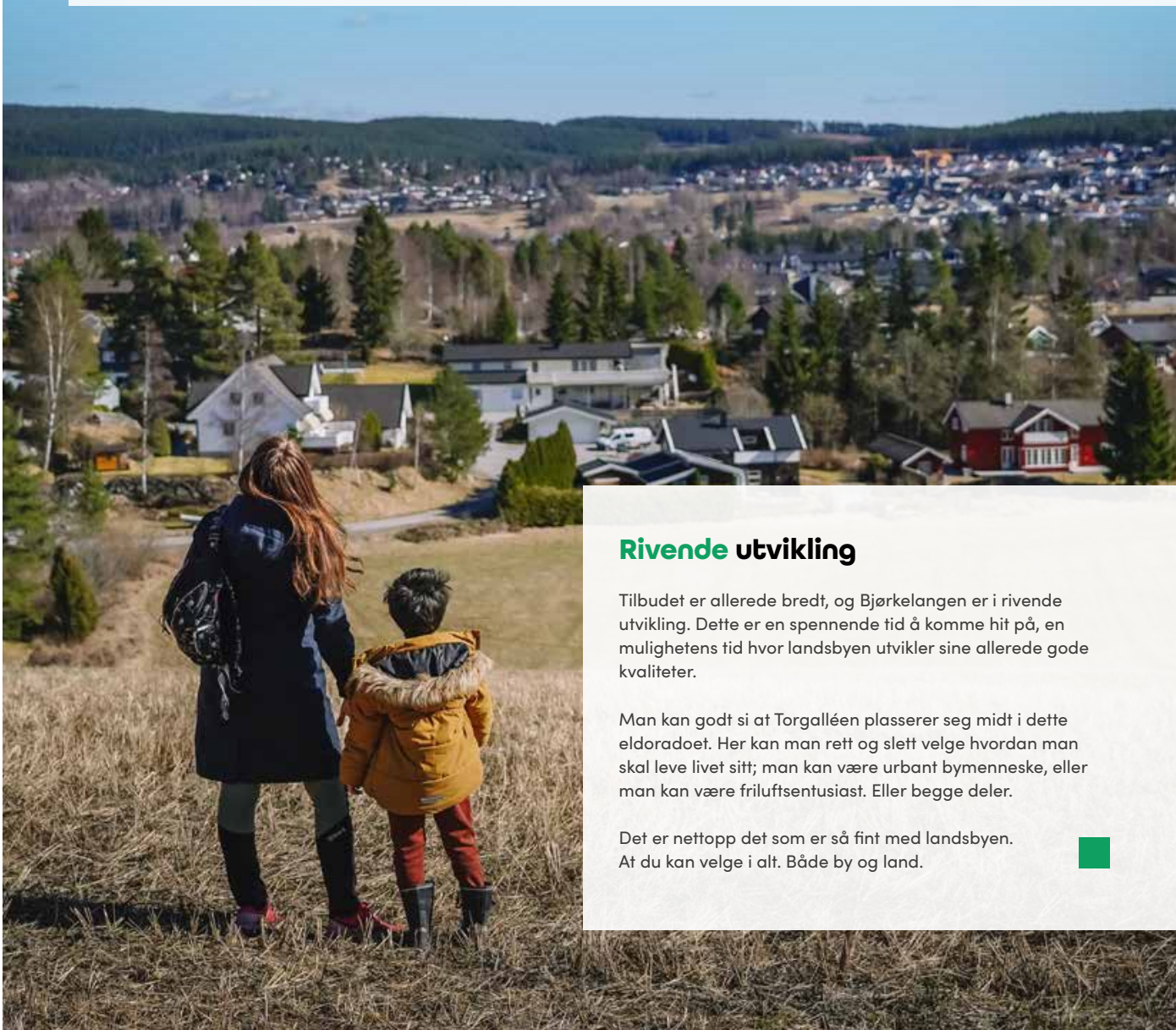


## Kanskje kommer toget?

Selv om Bjørkelangen har kort kjørevei til destinasjoner på det sentrale Østlandet, og gode kollektivforbindelser, er det ikke tvil om at et togtilbud hadde trukket voldsomt opp på plussida. Og kanskje kommer toget, for av traséene som ligger på bordet for hurtigtogforbindelse til Stockholm, er traséen via Bjørkelangen den som gir kortest reisetid, kortest reisevei og som ser ut til å by på den enkleste utbyggingsprosessen.

Slike ting tar tid, men om togruten legges hit er én ting sikkert, det vil bety merverdi for kommunen og for innbyggerne – og bringe verden enda nærmere landsbyen vår.

Apropos Sverige, det må være lov å nevne at turen til Charlottenberg er svært kort, for den som tenker på en handleturn til broderfolket i ny og ne.



## Rivende utvikling

Tilbudet er allerede bredt, og Bjørkelangen er i rivende utvikling. Dette er en spennende tid å komme hit på, en mulighetens tid hvor landsbyen utvikler sine allerede gode kvaliteter.







Man kan godt si at Torgalléen plasserer seg midt i dette eldoradoet. Her kan man rett og slett velge hvordan man skal leve livet sitt; man kan være urbant bymenneske, eller man kan være friluftsentusiast. Eller begge deler.

Det er nettopp det som er så fint med landsbyen. At du kan velge i alt. Både by og land.







# NABOLAGSPROFIL







## OFFENTLIG TRANSPORT

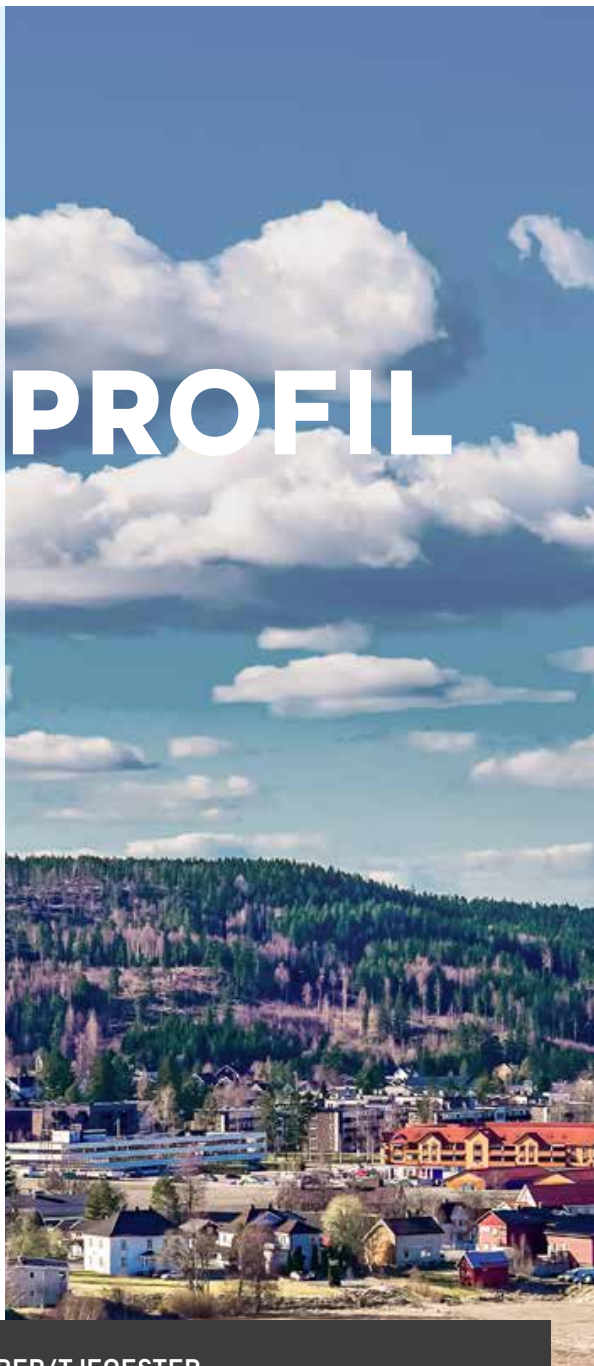
 Tusenårsparken	2 min	
 Blaker stasjon	22 min	
 Oslo Gardermoen	55 min	

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Aurskog-Høland kommunehus	3 min	
 Rådhuset, Bjørkelangen	3 min	

## BARNEHAGER OG SKOLER





Kjelle gårdsbarnehage(0-6 år)	15 min	
Festningsåsen barnehage(0-6 år)	19 min	
Burholtoppen barnehage(0-5 år)	21 min	
Bjørkelangen skole(1-10 år)	20 min	
Bjørkelangen videregående skole	9 min	
Kjelle videregående skole	15 min	









## DAGLIGVARE

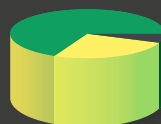
 Coop Extra	1 min	
 Kiwi	1 min	
 Rema 1000	3 min	

## SENTER

 Amfi Bjørkelangen Nord	1 min	
 Amfi Bjørkelangen Syd	2 min	

## VARER/TJENESTER

 Apotek 1	1 min	
 Boots apotek	3 min	
 Kafeer/spisesteder (3 stk)	1 min	



## BOLIGMASSE

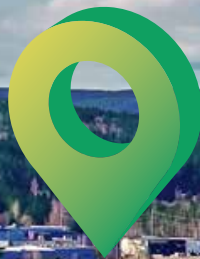
- 68% enebolig
- 26% blokk
- 6% annet



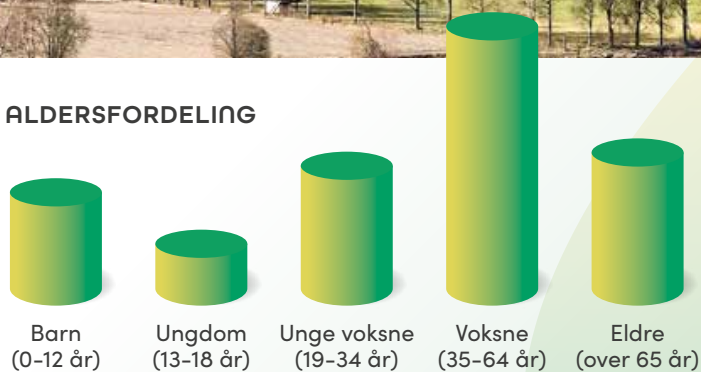


**SPESIELT  
ANBEFALT FOR**

Par, voksne par og enslige.  
For deg som vil bo sentralt,  
bekymringsfritt, lettvinnt og  
er lei av vedlikehold.



**ALDERSFORDELING**



Barn (0-12 år)	15,3%
Ungdom (13-18 år)	6,6%
Unge voksne (19-34 år)	19,0%
Voksne (35-64 år)	37,5%
Eldre (over 65 år)	21,5%





Bilder er illustrasjoner og kan avvike fra faktiske forhold.





## 401, 501, 601 og 701

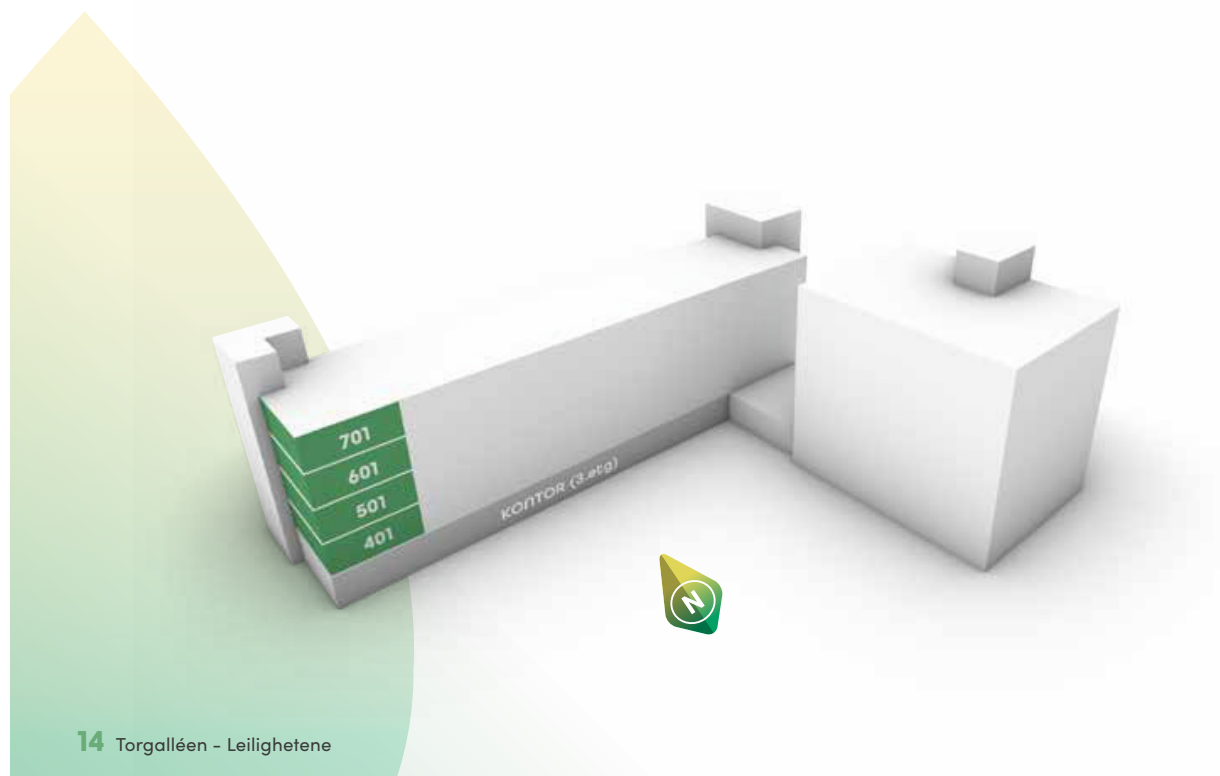
**BYGG: A PLAN: 4-7 ROM: 3 BRA m<sup>2</sup>: 84,5**

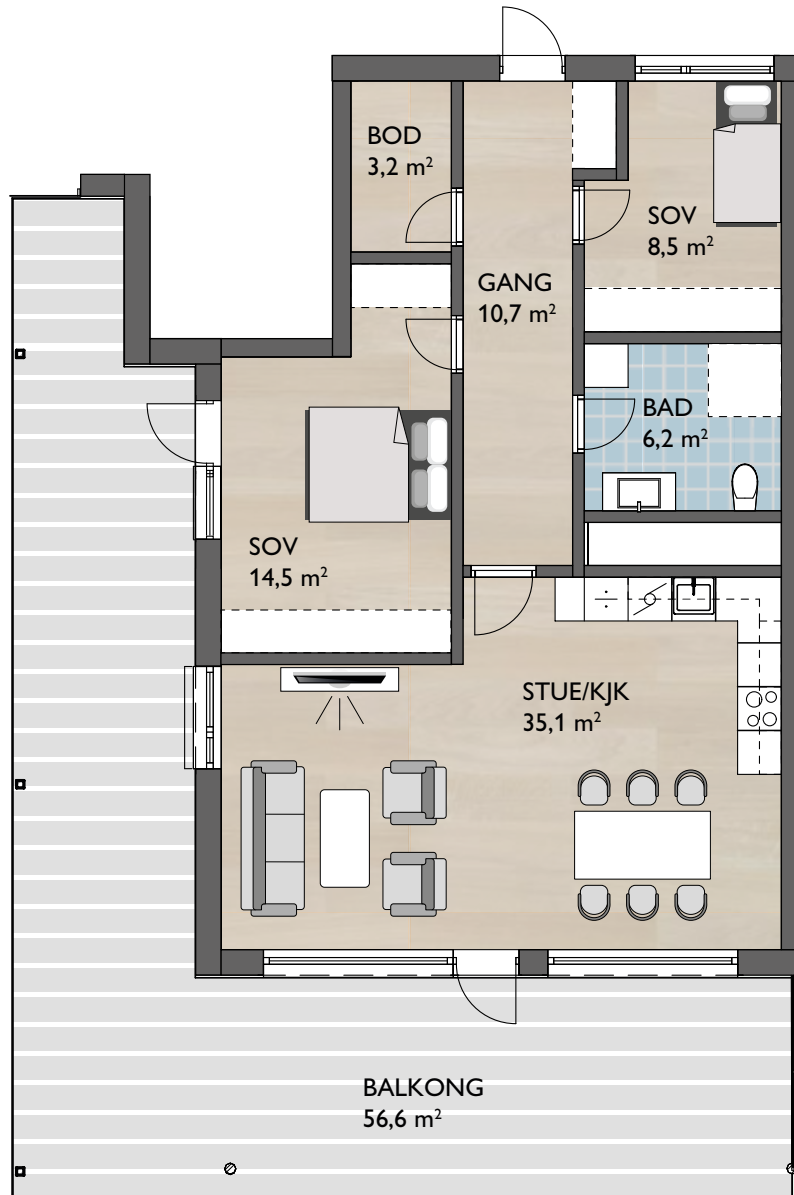
Vil du våkne til fuglekvisper og herlig utsikt? Flytt inn der naturen møter byen og nyt utsikten i fulle drag. I denne romslige leiligheten med 3 rom har du en stor balkong med hele 56 m<sup>2</sup> areal som omkranser stuedelen med store glassflater. Her er det plass til det møblelementet du trenger og du har sol bortimot hele dagen.

Som endeleilighet har du vinduer mot både syd, vest og nord og kan hvile øynene på horisonten i nær sagt

alle retninger. Kanskje er det spiseplassen utsikten nytes fra? Den finner du i en åpen løsning hvor stue og kjøkken/spiseplass er helt integrert, med balkongen som en forlengelse mot friluft og sol.

Ellers har leiligheten to soverom, et romslig bad og en bod, så her finner du deg godt til rette. Med andre ord; plass til livet, naturen og byliv på 84,5 herlige m<sup>2</sup>.







## 402-06, 502-06, 602-06, og 702-06

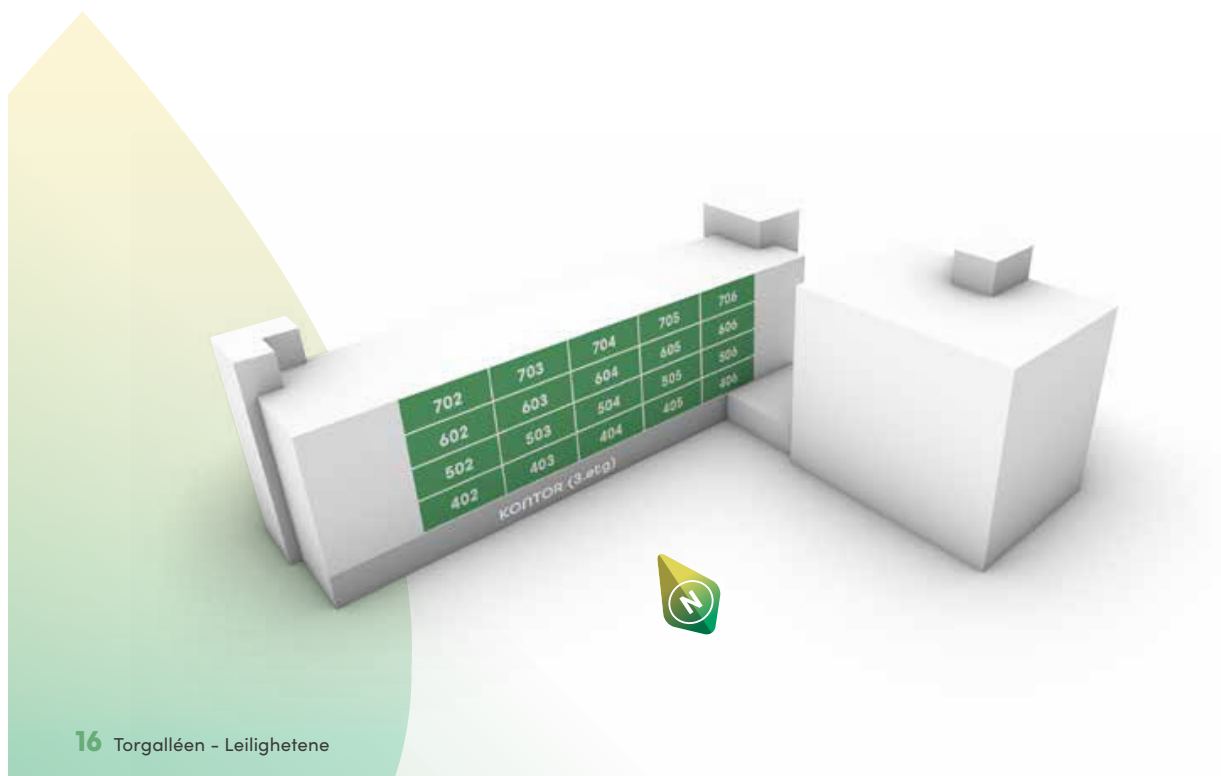
BYGG: **A** PLAN: **4-7** ROM: **3** BRA m<sup>2</sup>: **91,6**

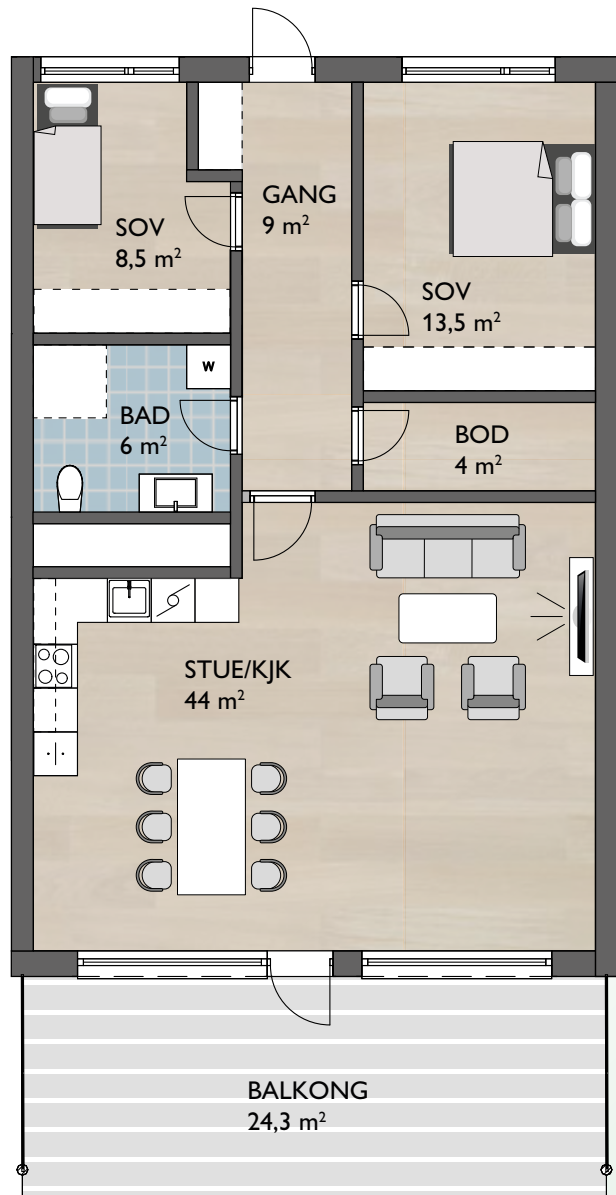
Stor, gjennomgående og med natur og utsikt på begge kanter; kan det bli bedre? Dette er en stor leilighet hvor du kjenner at du har armslag – fra entre og soverom til balkongen helt i andre enden mot syd. Bo bynært og landlig til på én gang!

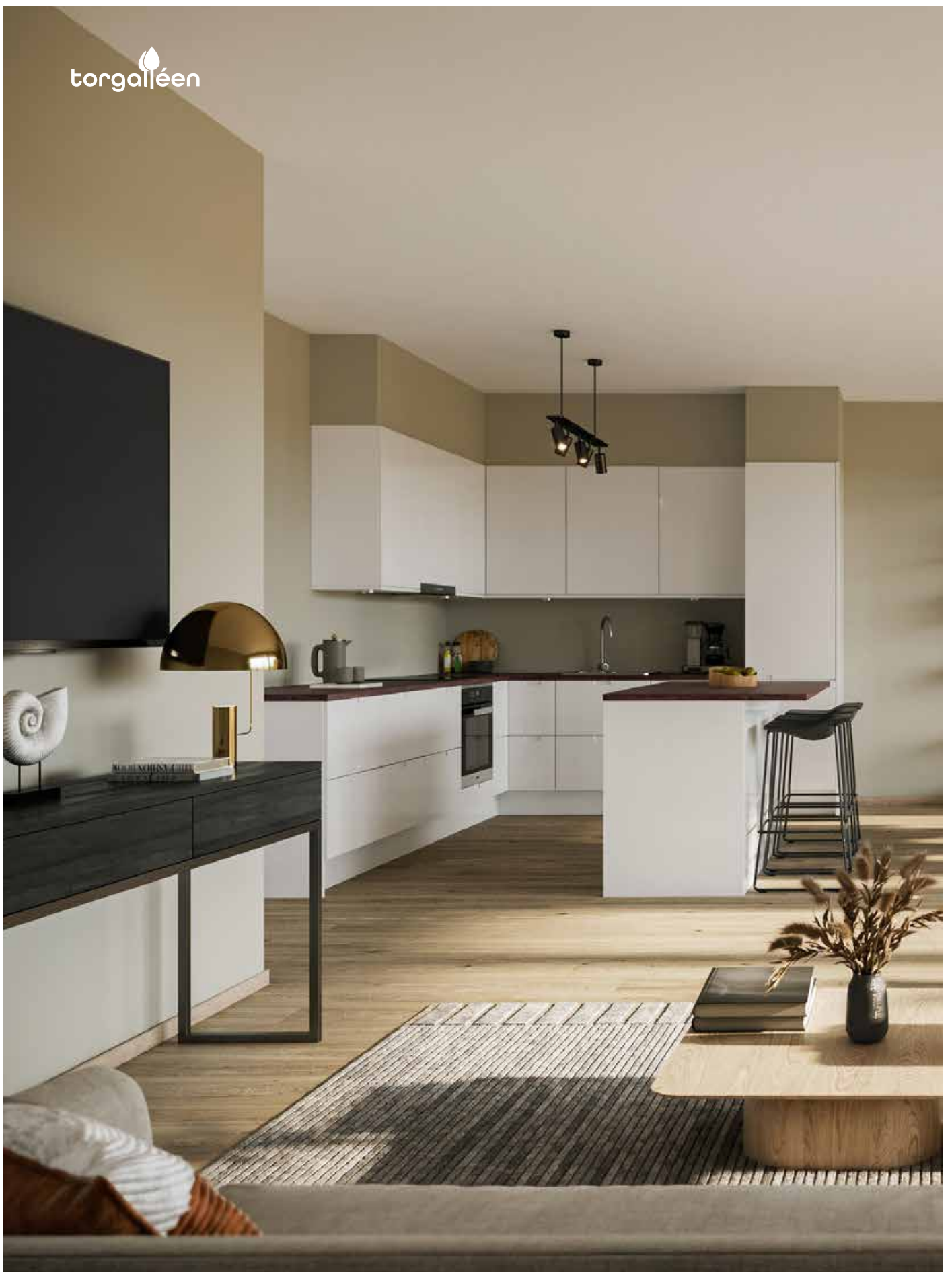
Kjernen i leiligheten er den store åpne stue- og kjøkkenløsningen, selve utgangspunktet for det gode liv. Det slippes inn masse lys fra vinduene, noe som gjør sittegruppen, spisekroken eller kjøkkenøya gode

steder å oppholde seg. Leiligheten lar deg også nyte livet i friluft. Så hvorfor ikke gjøre det på den sydvendte balkongen på 24 m<sup>2</sup>? Her er det med andre ord plass til godt med utemøblement.

Et stort «master bedroom» med nok av skaplass har vindu mot nord, likeså soverom 2. Du har også en bod med plass til eiendeler og et romslig bad på 6 m<sup>2</sup>. Det er her du vil bo!









## 407

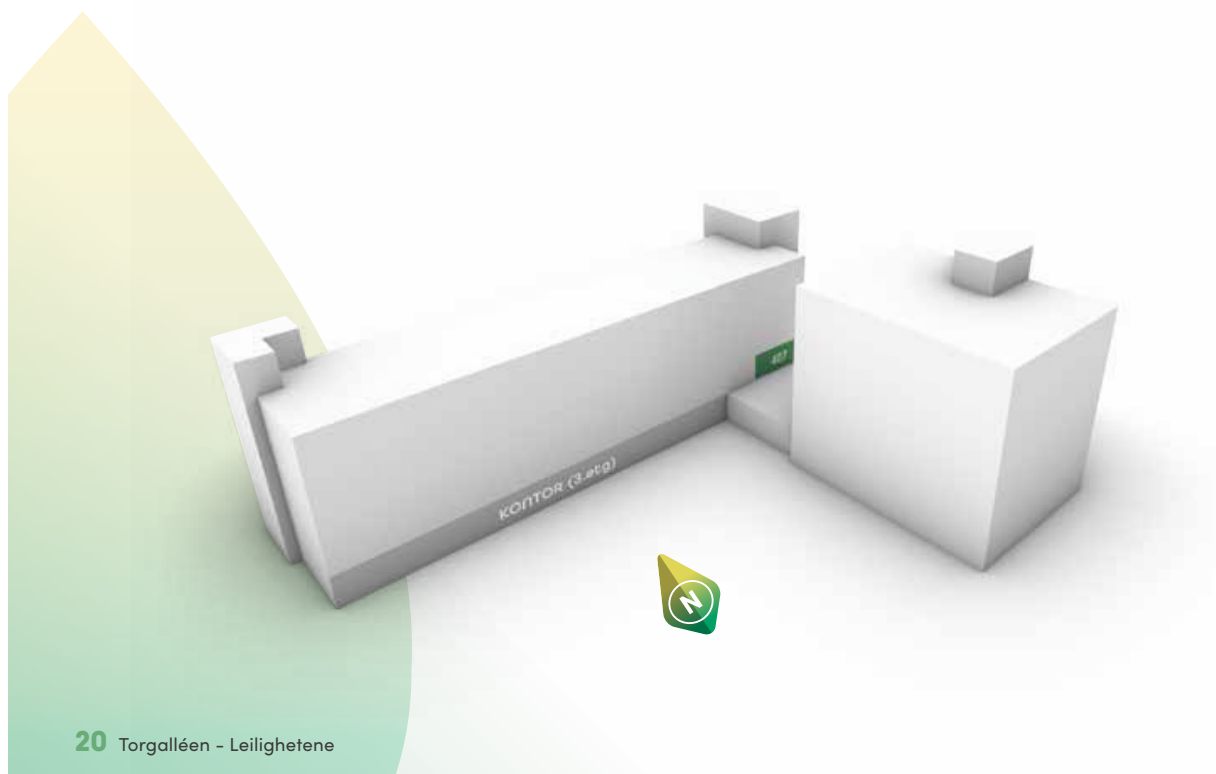
**BYGG: A PLAN: 4 ROM: 2 BRA m<sup>2</sup>: 78,2**

En unik endeleilighet i Torgalléen? Den kan bli din. Tett på naturen og tett på bylivet, men likevel tilbaketrukket og med masse plass. Her vil du kjenne deg hjemme med plass til alt du trenger. La oss ta turen inn:

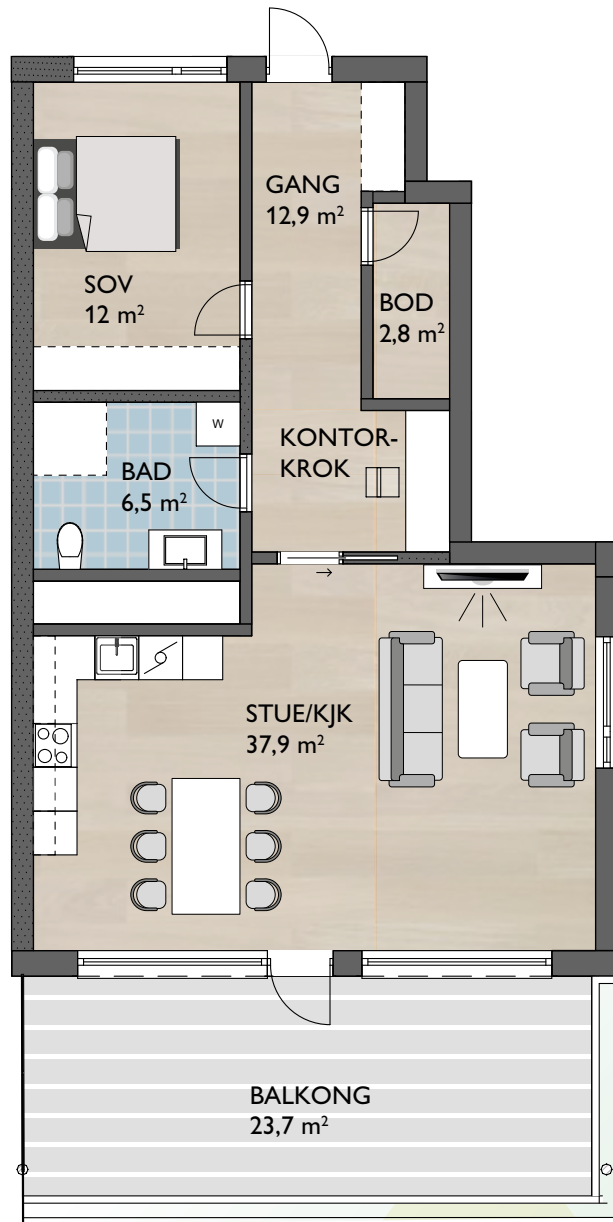
Leiligheten og livet ditt vil dreie seg rundt den store stua hvor kjøkkenet er helintegrert. Fra stua kan du tre rett ut på en romslig og 24 m<sup>2</sup> stor balkong hvor late dager kan nytes. Balkongen slipper også inn

masse lys og gjør stua til et hyggelig sted å være, enten du er i sofakroken eller rundt spisebordet.

En lang gang med garderobeplass, og for denne leiligheten, en helt spesiell nisje, lar deg lage den perfekte hjemmekontorplassen. Soverommet er stort, har plenty med skaplass og vender mot nord. Bod, samt et romslig bad gir deg også plass til eiendeler og velvære.







## 507, 607 og 707

**BYGG: A PLAN: 5-7 ROM: 3 BRA m<sup>2</sup>: 84,3**

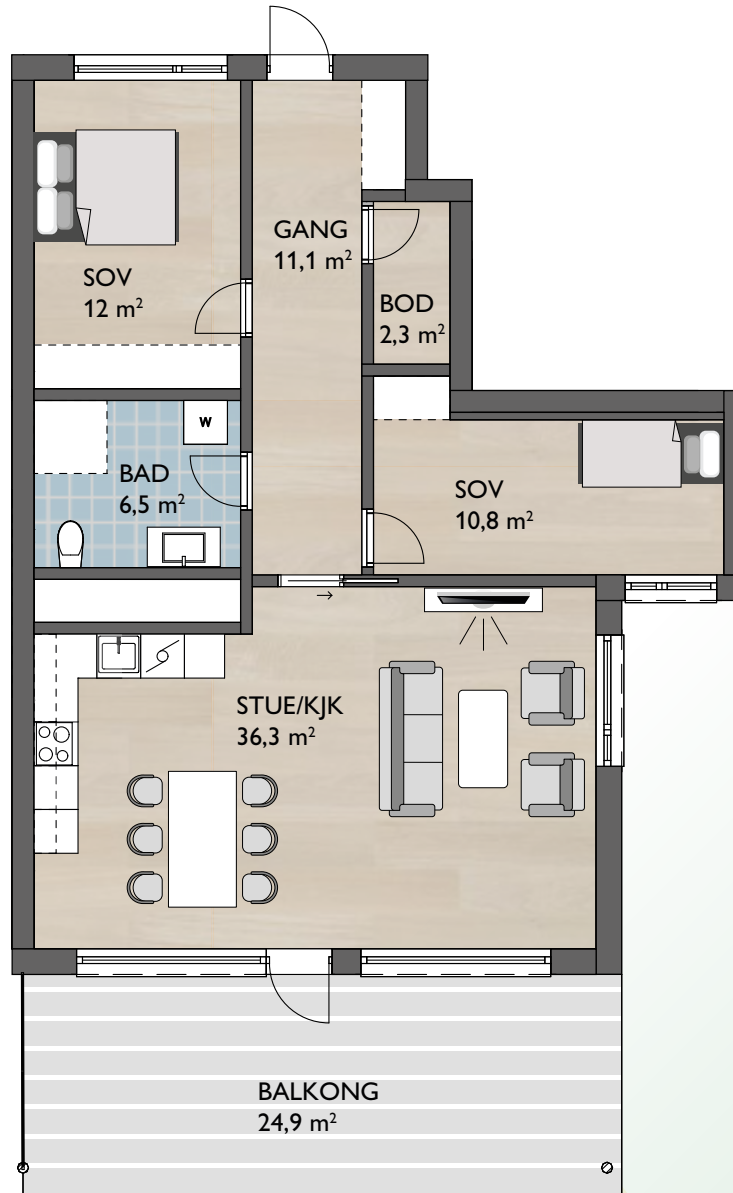
Bo godt og sentralt i Torgalléen! Her er du nært det urbane liv og nær på naturopplevelsene like ved. Det du trer inn i er en endeleilighet hvor du får lys fra tre kanter, og som er innbydende og praktisk.

Det er gjerne stuerommet du vil oppholde deg i; et stort (drøye 36 m<sup>2</sup>) rom med en smart integrert kjøkkenløsning hvor man nyter livet på sofaen eller spiser et bedre måltid rundt spisegruppen. Eller hvorfor ikke gå ut på den store balkongen?

Her kan du trekke frisk luft fra et 24,9 m<sup>2</sup> stort areal eller slå deg til ro på utemøblene. Balkongen er i tilknytning til stua og separeres av store vinduer som slipper inn store mengder lys. Store deler av året nytes her.

Leiligheten har to soverom; et hovedsoverom og et ekstra soverom, begge med skapplassen du trenger. Badet på 6,5 m<sup>2</sup> gir plass til vask/tørk, og eiendelene ellers kan du sette i boden på 2,3 m<sup>2</sup>. Dette er en leilighet du lett vil finne trivselen i.











## 301

BYGG: **B** PLAN: **3** ROM: **4** BRA m<sup>2</sup>: **128,5**

Så herlig det må være å våkne til soloppgang og legge seg til solnedgang? Det kan du her, i denne store familieleiligheten med balkong i både øst og vest.

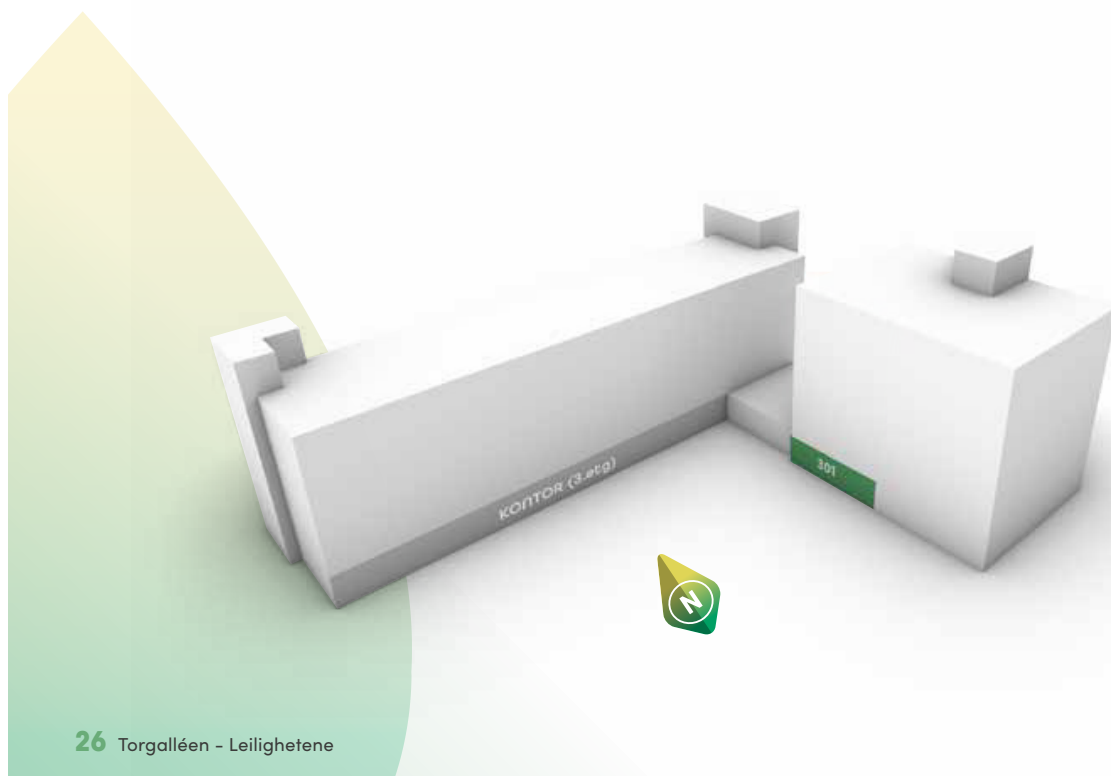
La oss ta turen inn i denne romslige leiligheten hvor du har plass til familie eller gjester: Med hele tre soverom er det nok av soveplass. To av soverommene vender mot øst, og titter vi inn ser vi at de er romslige. Hovedsoverommet kan dessuten skilte med eget bad, plass til garderobe og utgang til nevnte balkong. En smakfull kaffe i morgensolen frister vel?

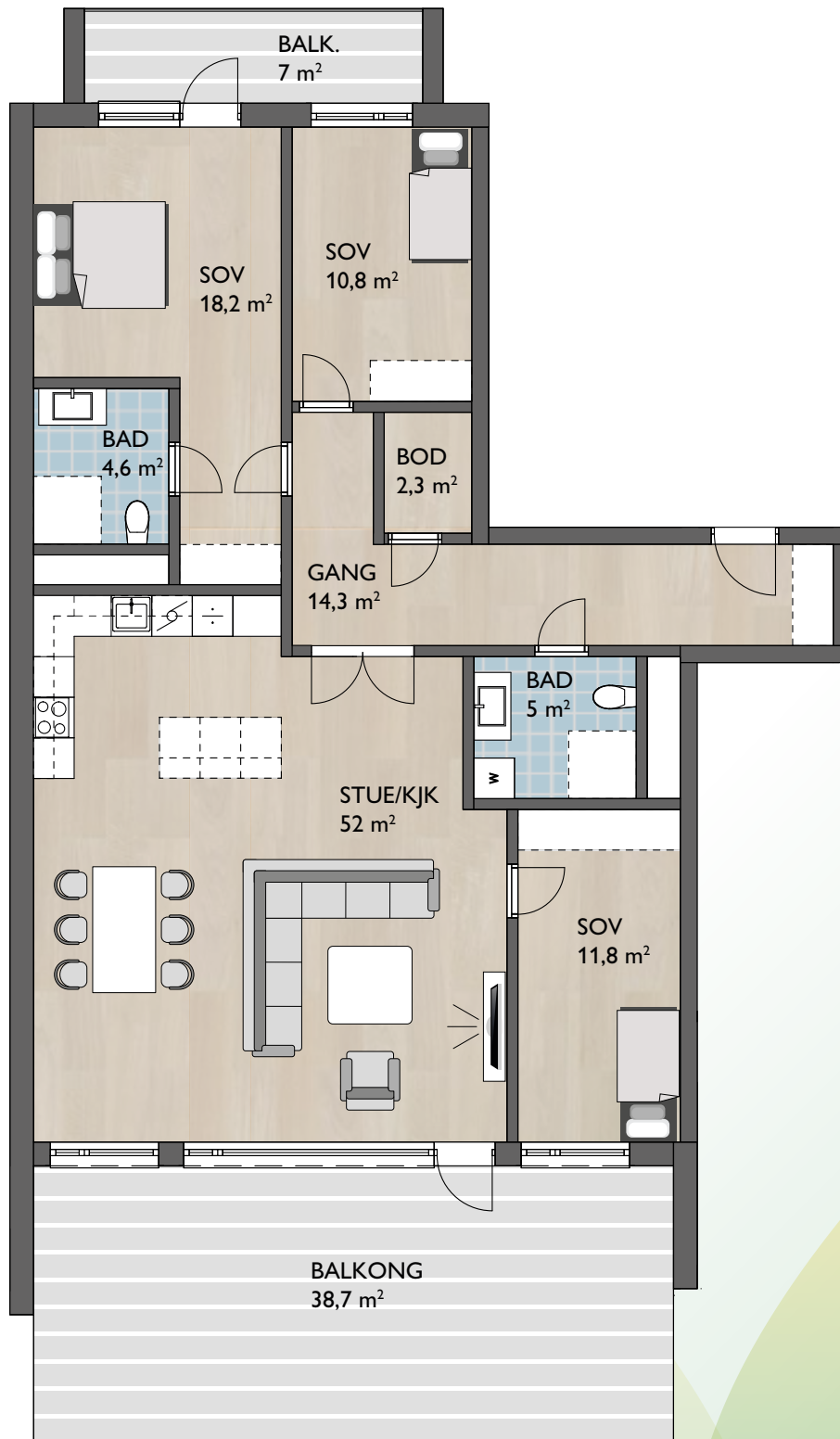
Når du kommer inn i leiligheten vil du også merke deg en romslig gang, med bod og baderom hvor

vask/tørk får plass. Derfra er det kort vei til stua, hvor mulighetene åpenbarer seg.

Her er det plass! Hele 52 m<sup>2</sup> plass. En smart integrert kjøkkenløsning som kan skape en naturlig overgang til sittegruppe og spisegruppe. Her kjenner du at det er plass til å leve livet! Det tredje soverommet finner du dessuten i direkte tilknytning til stua.

Og med direkte adgang til den store, vestvendte balkongen er dagen komplett. Her kan livet nytes i lange drag med plass til nok av utemøbler. Her vil du trives, for sola kan nytes helt til den har senket seg i vest.





## 408, 508, 608, 708 og 801

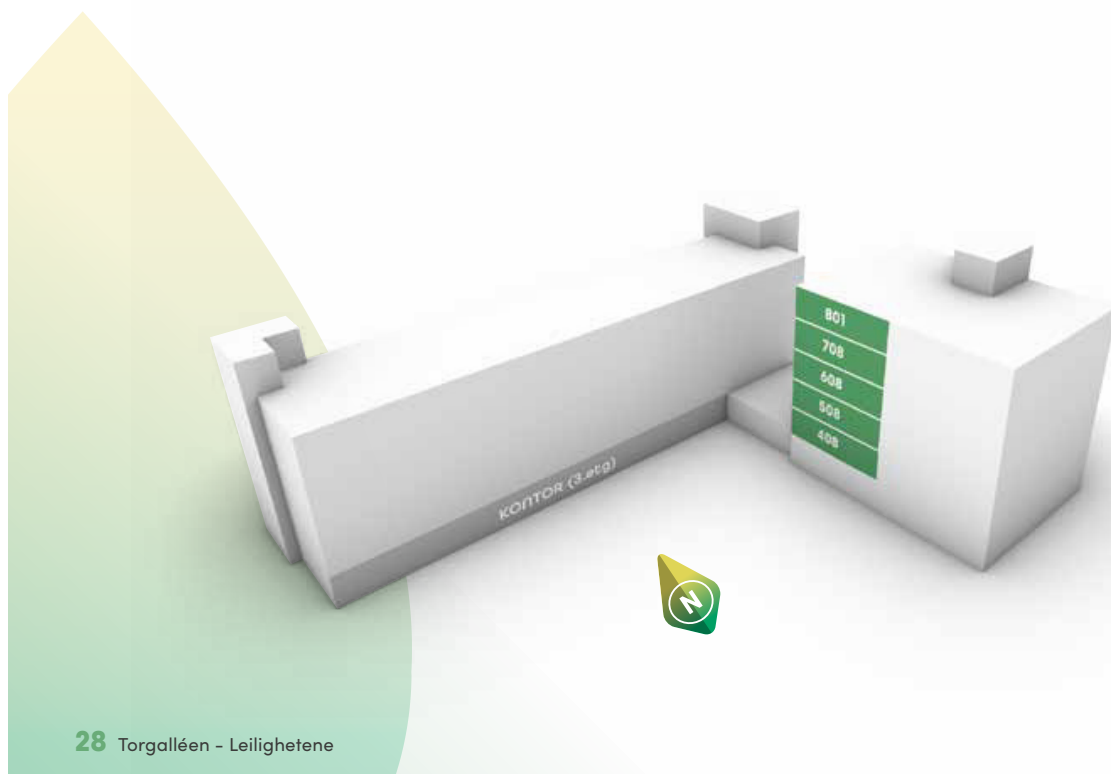
BYGG: **B** PLAN: **4-8** ROM: **4** BRA m<sup>2</sup>: **127,7**

Vil du nyte både kveldssol og morgensol, og ha urbane tilbud like ved, samtidig som at skogens ro er i umiddelbar nærhet? Med denne romslige familieleiligheten med vinduer på tre sider, får du i grunn i både pose og sekk. Her er det plass til livet.

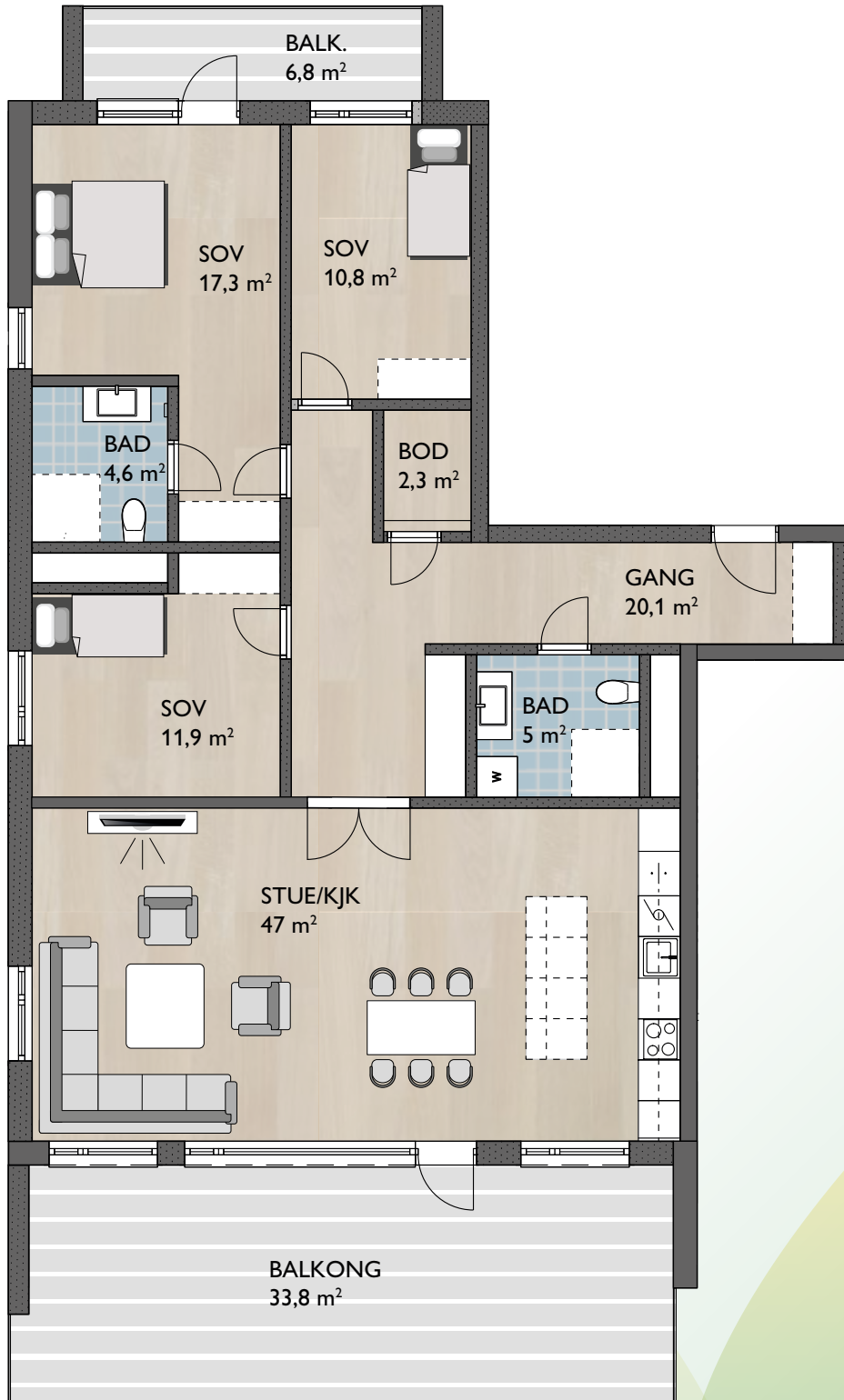
Leiligheten kan skilte med hele tre soverom, hvorav hovedsoverommet har utgang til balkong i øst. Hovedsoverommet kan dessuten skilte med en solid størrelse og eget bad. Det tilstøtende soverommet har også fin størrelse og vindu ut mot samme balkong. Det tredje soverommet har også nok av skaplass, noe man også har i den store gangen, hvor man ellers finner bod og bad med plass til vask/tørk.

Men det er nok i stua familielivet leves. Den er romslig, hele 47 m<sup>2</sup>, og er smart løst med integrert kjøkkenløsning, kjøkkenøy – og likevel er der plass til sofagruppe og spisegruppe. Like ved siden finner du den vestvendte balkongen.

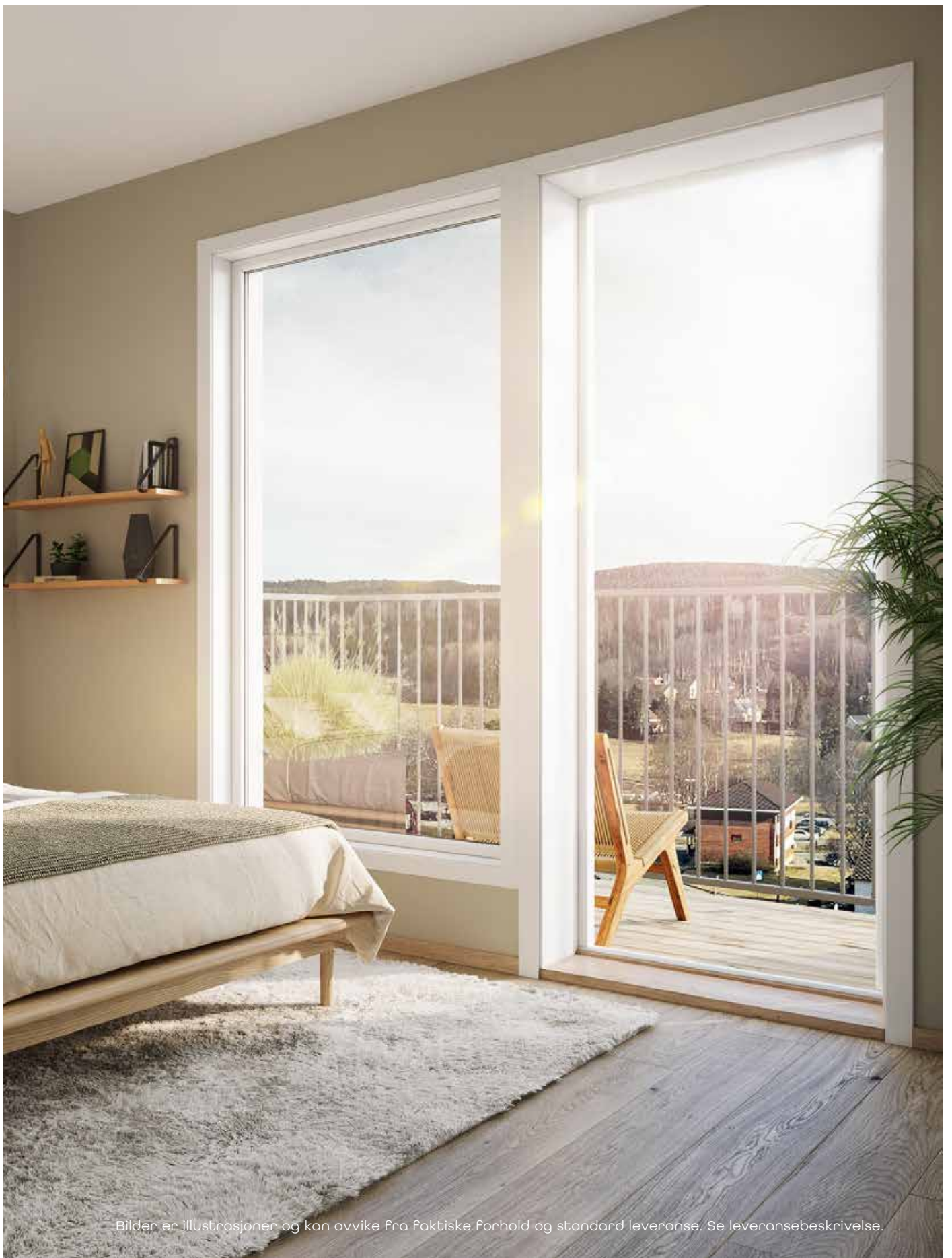
Trer vi ut dit, ser vi umiddelbart mulighetene; er det her late sommerdager skal nytes i behagelige utemøbler? Spises middagen i kveldssolen? Trekk inn den friske luften og knyt den flotte horisonten og kjenn hvor godt det er å bo her!











Bilder er illustrasjoner og kan avvike fra faktiske forhold og standard levering. Se leveransebeskrivelse.





Bilder er illustrasjoner og kan avvike fra faktiske forhold.





## 302

BYGG: **B** PLAN: **3** ROM: **3** BRA m<sup>2</sup>: **91,8**

Solens dronning eller konge vil finne seg godt til rette i denne hjørneleiligheten som er tett på både bynære strøk og natur. Her kan du nyte lyset fra både sør og vest, med rom til livet i en stor leilighet!

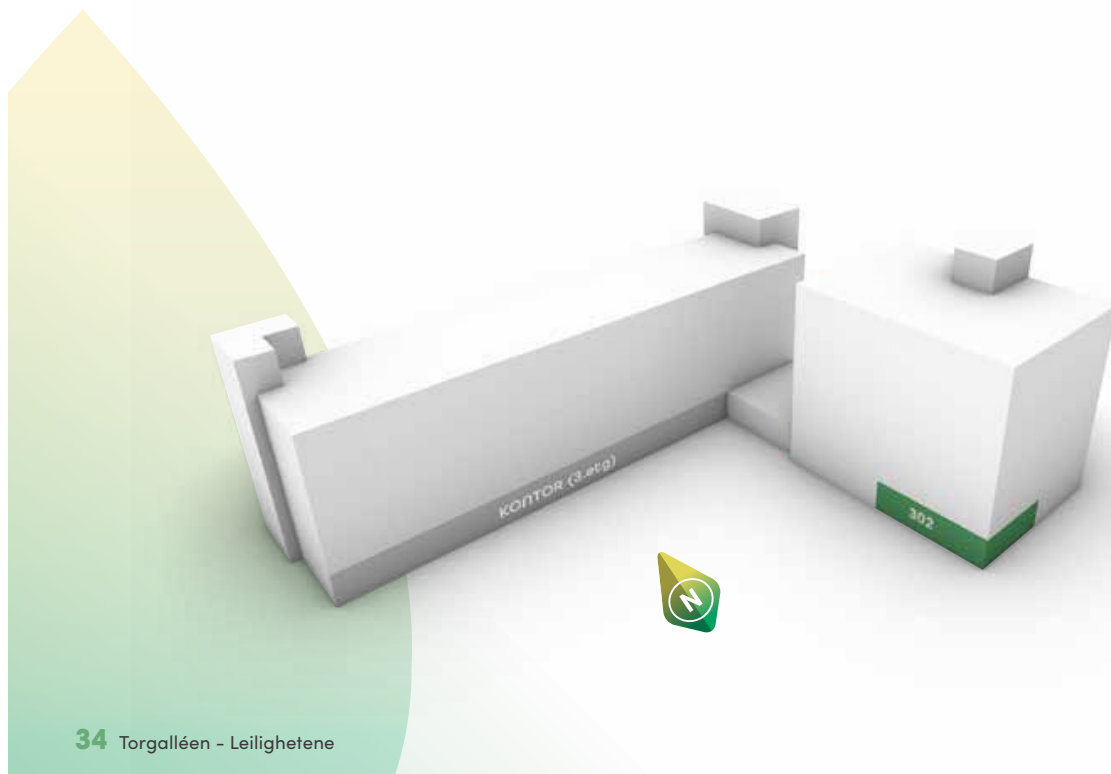
Vi kan like så godt begynne med balkongen, hvor du har plass til det møblementet du trenger. Med hele 38 m<sup>2</sup> areal kan dagene nytes her. Du har sola praktisk talt hele dagen. Og med store vindusflater slippes det flotte lyset inn i stua fra to kanter.

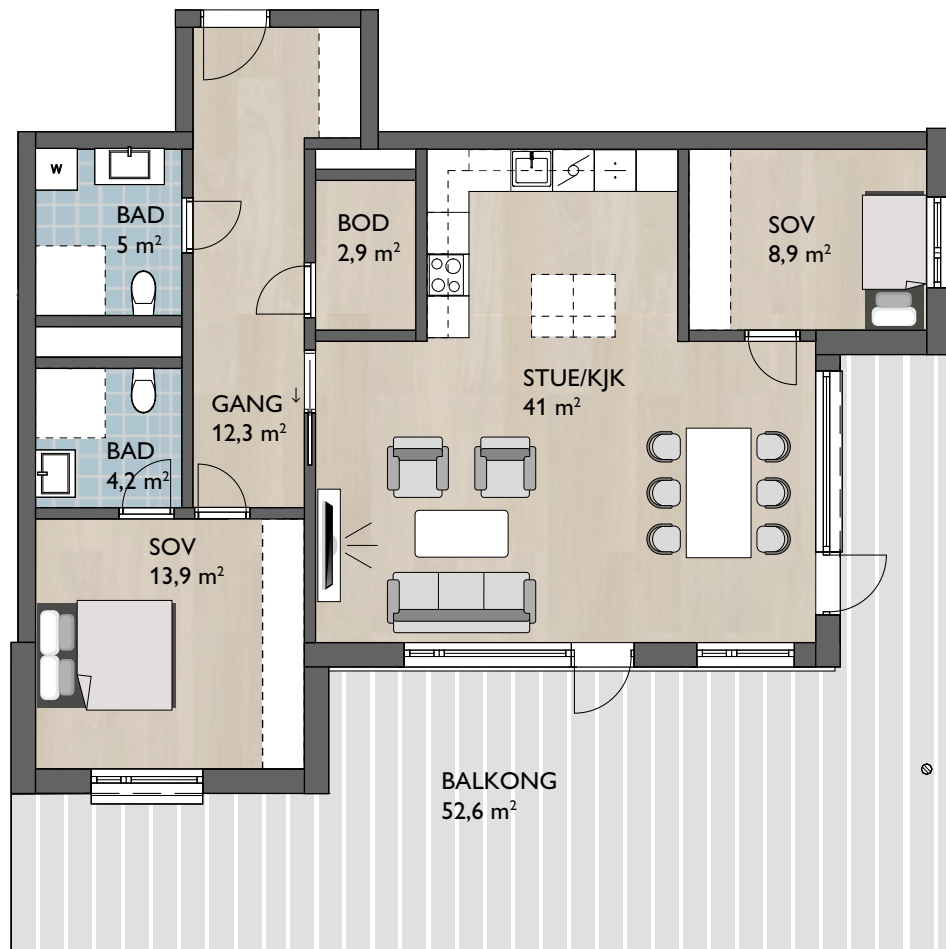
Tar man turen inn i stua, opplever man at den romslige størrelsen gir plass til både sofagruppe og spisegruppe. Størrelsen på drøye 41 m<sup>2</sup>, og en smart

integriert kjøkkenløsning som kan akkompagneres av kjøkkenøy som skaper en naturlig forlengelse mot stua ellers, gjør at man kan tilbringe kvalitetstid her.

Det ene soverommet finner du også i tilknytning til stua og med vinduet vendt syd. Hovedsoverommet ligger i den andre enden av leiligheten og kan skille med eget bad! Ellers er det av fin størrelse og har plass til garderobe.

Det andre badet er i tilknytning til gangen, og har plass til vask/tørk. Boden er også i gangen, som for øvrig har plass til garderobeskap ved inngangspartiet. Dette er en hjørneleilighet du vil bli glad i!











Bilder er illustrasjoner og kan avvike fra faktiske forhold og standard leveranse. Se leveransebeskrivelse.

## 409, 509, 609, 709 og 802

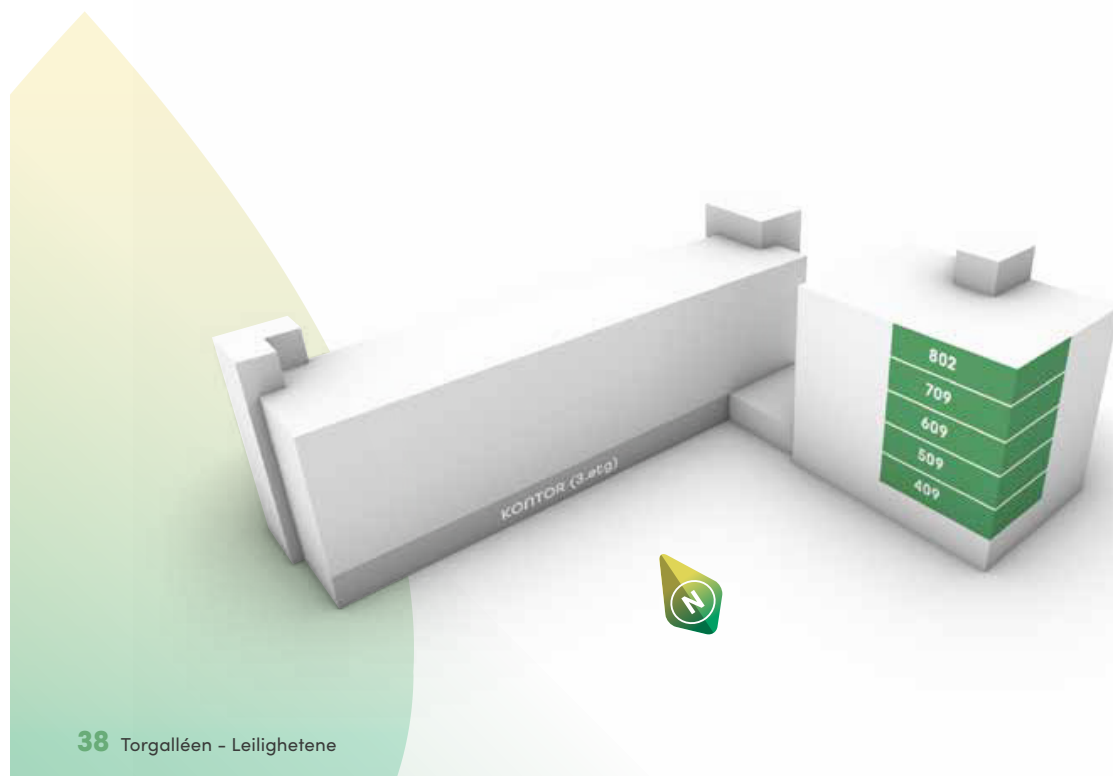
BYGG: **B** PLAN: **4-8** ROM: **3** BRA m<sup>2</sup>: **94,7**

Nyt livet på solsiden og ta inn naturen i store åndedrag i denne romslige og sentralt plasserte hjørneleiligheten. Med en totalstørrelse på nesten 95 m<sup>2</sup> har du plass til alt livet rommer – og litt til!

Vi kommer ikke unna den storslagne balkongen på hele 38 m<sup>2</sup>. Her er det plass til en hel del møblement, og du kan nyte sola fra to kanter; syd og vest. Her har du sola hele dagen, i tillegg til en storslått utsikt over naturen og åsene rundt. Balkongen omkranser stuedelen med store glassflater, og trer man inn dit for kvelden finner man en stor stuedel hvor kjøkkenet er integrert.

Stua er på romslige 41 m<sup>2</sup> og har plass til både sittegruppe og spisegruppe. Det ene soverommet er i direkte tilknytning til stua om man vil tre inn dit. Hovedsoverommet ligger nord for balkongen og er av den romslige sorten – plenty med skaplass, og toppen av kranssekaka; eget bad.

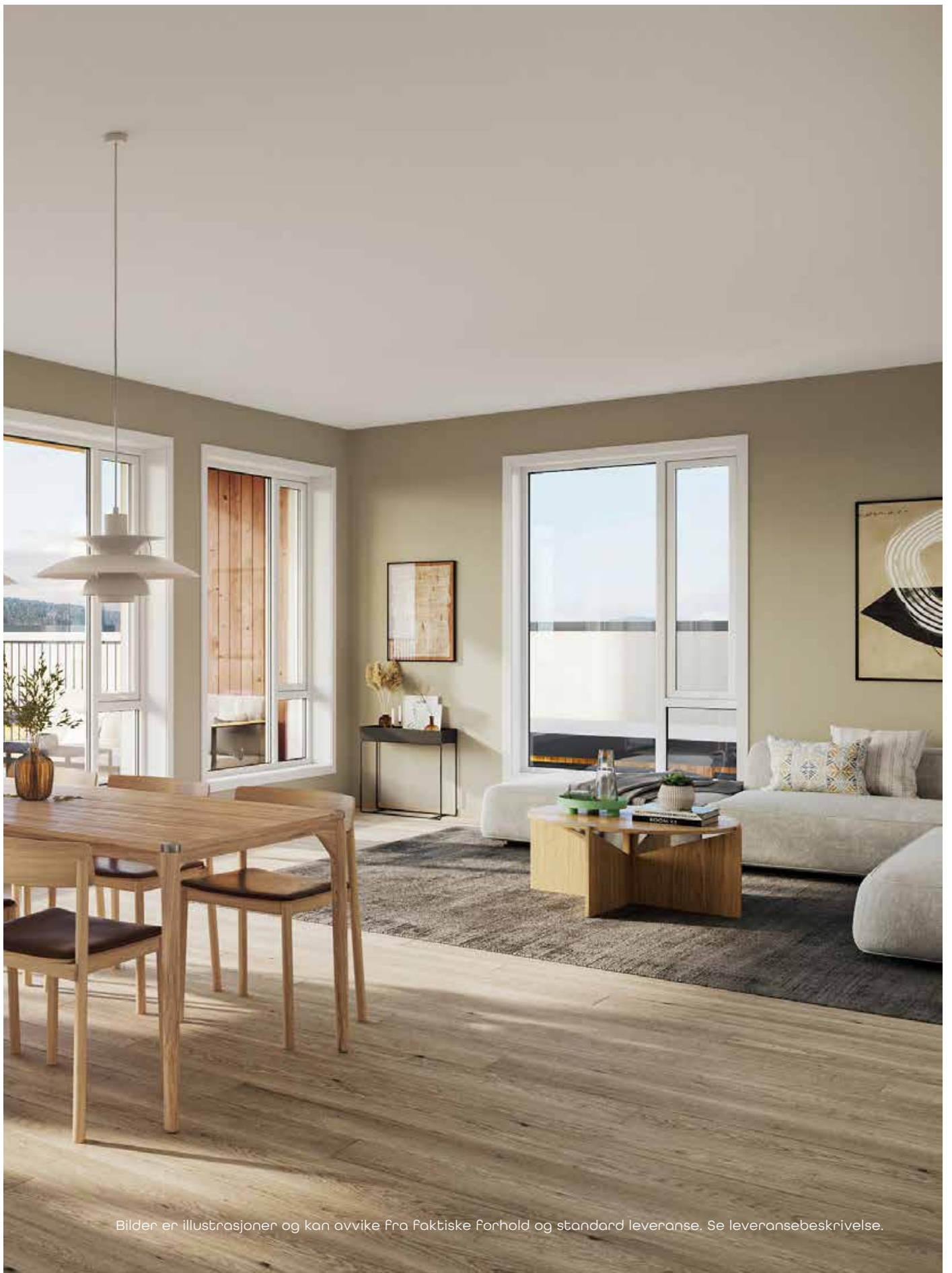
Bad nr. 2 og boden finner man i den romslige gangen som ellers har også har garderobeplass. Hit får du vel lyst til å flytte?











Bilder er illustrasjoner og kan avvike fra faktiske forhold og standard leveranse. Se leveransebeskrivelse.

## 303

BYGG: **B** PLAN: **3** ROM: **2** BRA m<sup>2</sup>: **60,4**

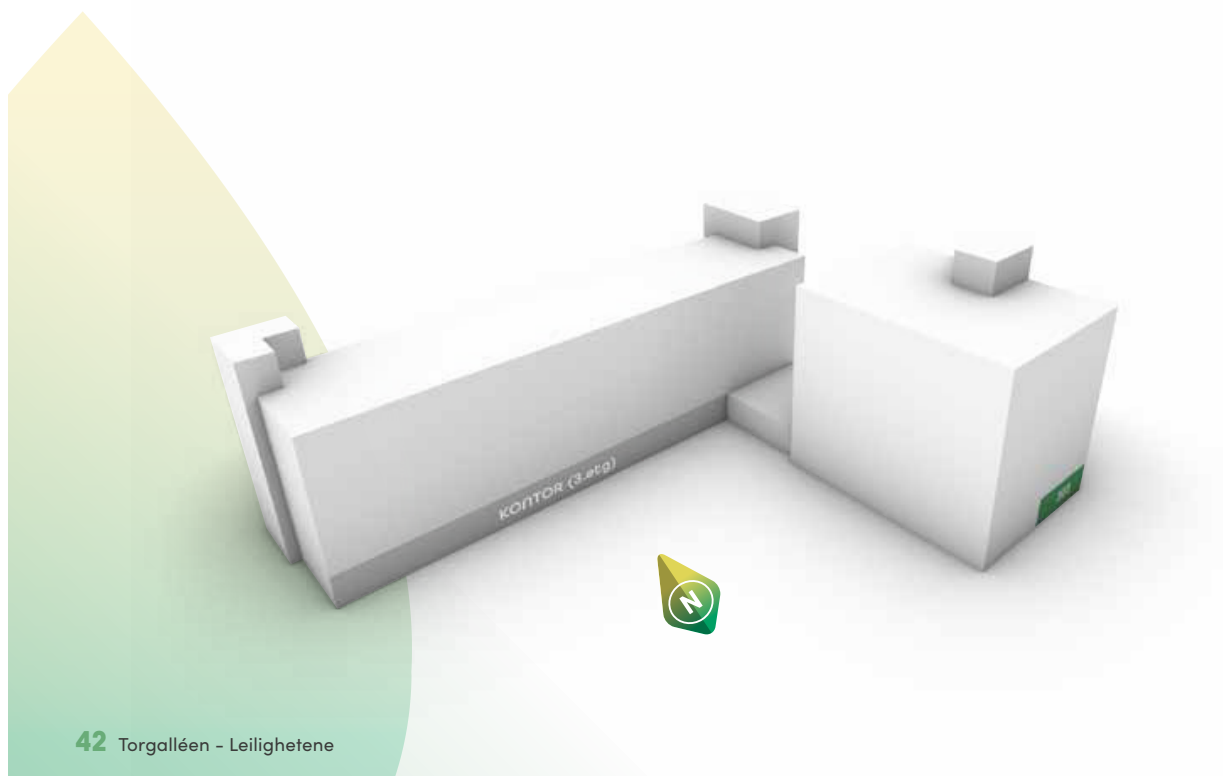
Ta bypuls og naturliv inn fra balkongen, eller trekk inn i en lun, herlig leilighet hvor du er nært det meste. Dette er en lekker hjørneleilighet du vil bli glad i. Det gode liv på Bjørkelangen? Det får du her. Bli med inn og se, da vel!

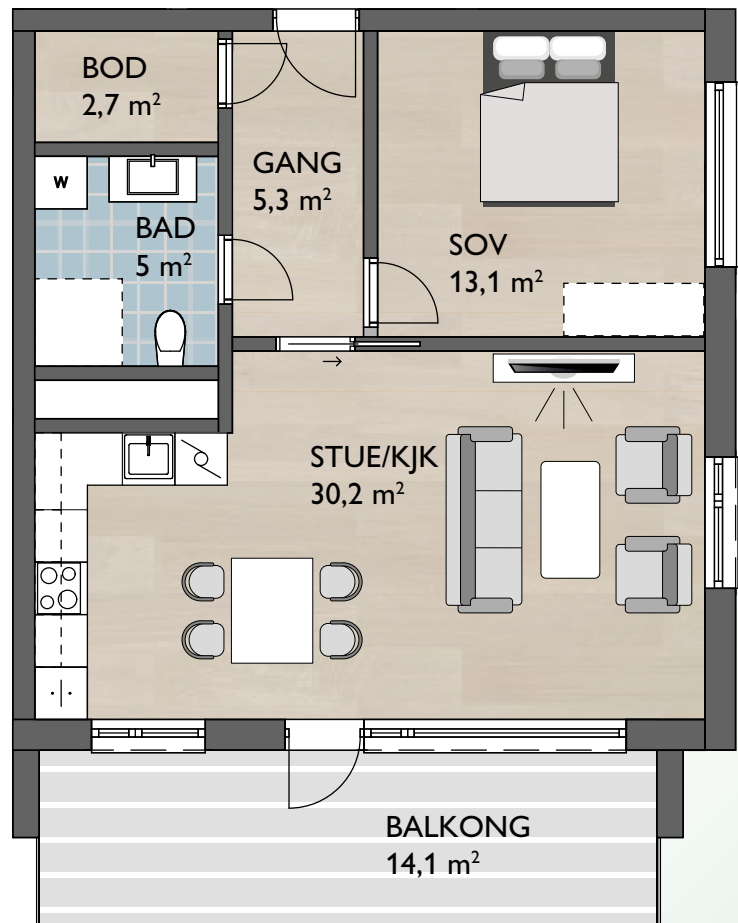
Hjørneleilighetens sydvendte balkong vil nok bli godt brukt, ettersom du har sola bortimot hele dagen. Det er også plass til utemøbler, og de store vinduene slipper inn rikelig med lys til stuedelen.

Går vi inn dit, vil man finne et smart løst rom med en helintegret kjøkkenløsning. Hverdagslivet tilbringes

nok for det meste her, i spisekroken eller i sofahjørnet. Et godt, lunt og lyst hverdagsrom!

Badet er romslig nok til at du får plass til vask/tørk og andre eiendeler, men du kan også godt nyttiggjøre plassen du har i boden som du finner i gangen. Og i soverommet er det verd å legge merke til den romslige størrelsen som gir godt med skaplass. Et sted å bli glad i? Nettopp, det finner du i denne sentrale hjørneleiligheten i Torgalléen!





## 410, 510, 610, 710 og 803

BYGG: **B** PLAN: **4-8** ROM: **2** BRA m<sup>2</sup>: **60,4**

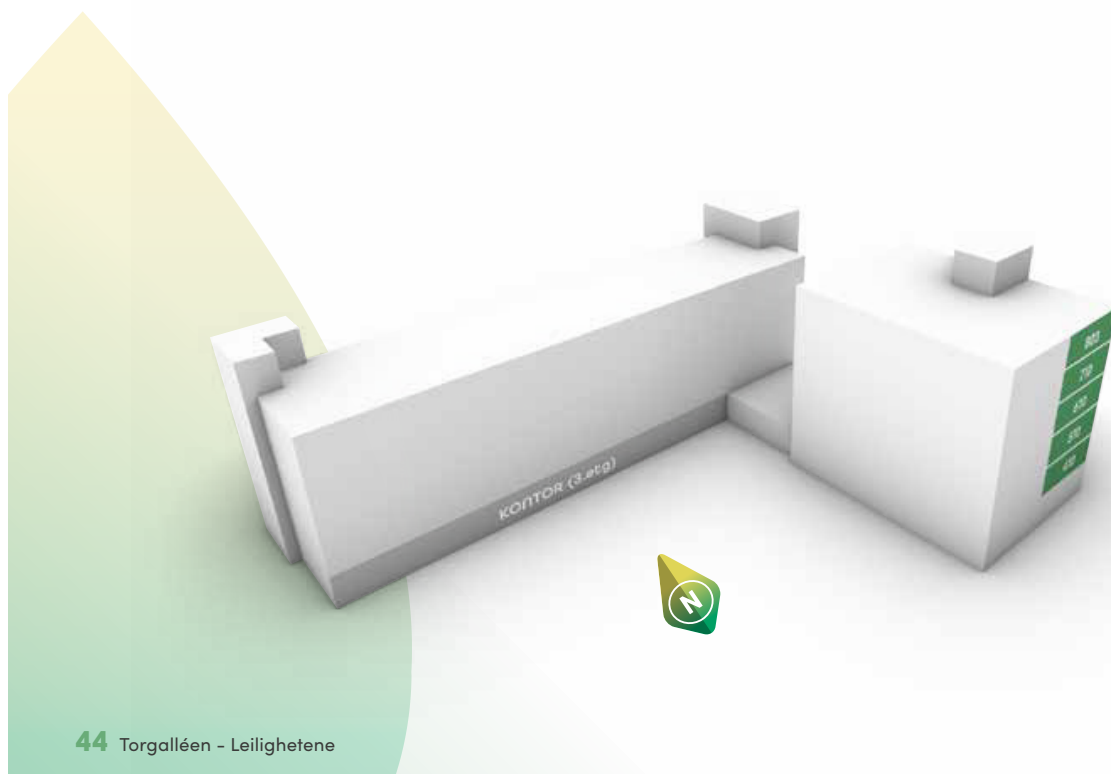
Det gode liv i sentrum av Bjørkelangen? Det leves her. En flott og solrik hjørneleilighet med to balkonger gjør at du kan nyte en storslagen utsikt, og samtidig være nær bylivets kvaliteter. En leilighet å bli glad i. Bli med inn!

Ja, vi kan like gjerne begynne inne på soverommet; et stort, romslig soverom med godt med skaplass, og hvor man kan våkne til deilig morgensol. Eller hvorfor ikke tusle ut på balkongen og nyte en morgenkaffe der? Den østvendte balkongen er blir man raskt glad i.

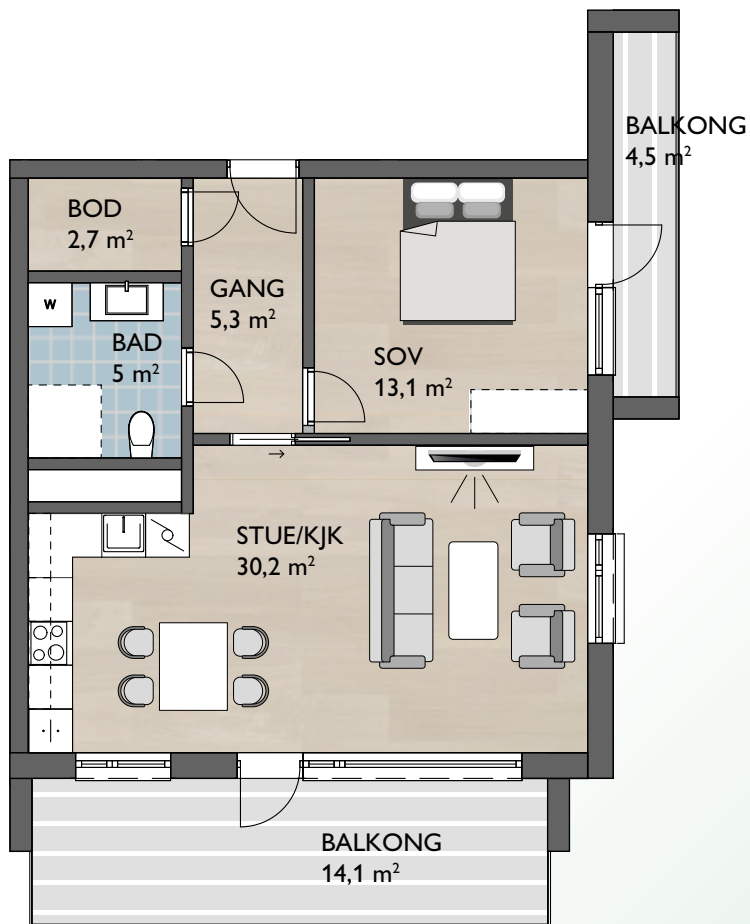
Men man kan også ta turen over til leilighetens sydvendte balkong, hvor man har sola resten av dagen

og plass til utemøbler. Her kan man nyte utsikten. Trer man inn igjen, oppdager man en smart løst stue hvor kjøkkenet er helintegrert. Her er det også plass til spisebord og sofagruppe, og det slippes inn masse deilig lys fra to kanter.

Badet? Joda, det rommer tørk/vask og andre eiendeler, dessuten finner du en praktisk bod i tilknytning til gangen. Er det her du skal nyte livets glade dager? Eller i sentrum, kanskje i skogen like ved? Valget er ditt!











Bilder er illustrasjoner og kan avvike fra faktiske forhold og standard leveranse. Se leveransebeskrivelse.

## 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/fellessarealer 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	Drensafalt/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 gulvlist 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. Hviteware er inkludert i form av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap/fryseskap. 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. Dusjhjørne leveres i aluminium og glass med hånddusj på stang. Vegghengt toalett i hvit utførelse. Opplegg for vaskemaskin

#### **OPPVARMING**

Oppvarming med viftekonvektor/Radiator. Konvektor/radiatorer driftes 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 monteret 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. Utøver 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 borre 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 monteret. 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 monteret 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.

## DIVERSE INFORMASJON

### PRISER

Priser fremgår av egen prisliste. Selger kan til enhver tid endre prisene på usolgte leiligheter.  
Totale omkostninger: Kr. 18.006,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

### BYGGESTART

Det tas forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg, samt finansiering av prosjektet, før bygging kan igangsettes.

Videre er byggestart avhengig av at igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid (herunder endringsmeldinger, seksjonering mv), og eventuell justering i fremdriften for overtagelse og innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

### FERDIGSTILLELSE OG OVERTAGELSE

Selger tar sikte på at boligen blir ferdigstilt 2. kvartal 2025. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmuktsutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i kontrakten pkt. 17 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmuktsutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmuktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller boligen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i 2.ledd ovenfor, kan selger kreve overtagelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtagelse skal selger sende megler.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til boligen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtagelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varslings ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

### AVVIK / SELGERS FORBEHOLD

Alle opplysninger i i dette prospekt, inkludert leveransebeskrivelsen, er gitt med forbehold om rett til endringer som etter utbyggers frie skjønn anses hensiktsmessige og nødvendige, eller som følge av offentlige pålegg, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer av plantegninger og plassering av utstyr.

Det kan forekomme avvik mellom prospekt/internettside/plantegninger etc. og leveringsbeskrivelsen. I slike tilfeller er det alltid teksten i denne leveringsbeskrivelsen som er retningsgivende. Illustrasjoner/bilder i salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, slik som bl.a. fargevalg, møblering, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, materialvalg i fasade etc. 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.

Utbygger tar forbehold om bruk av tekniske løsninger, plassering av vinduer og lignende som følge av branntekniske krav, innvendige sjakter for rør- og ledninger, offentlige pålegg eller som følge av øvrige krav som kan oppstå. Utbygger gjør oppmerksom på at tomten ikke er endelig oppmålt.

### SALG OG BETALINGSBETINGELSER

Leilighetene selges til fastpris. Se egen prisliste. Bindende avtale anses som inngått ved underskrift av dette kjøpsskjema. Kontrakt inngås iht. Bustadoppføringslova i etterkant av aksept fra selger. Ved kjøp av leilighet etter ferdigstillelse benyttes Avhendingslova. Utbygger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud/kjøpsskjema på fritt grunnlag.

Restkjøpesummen med omkostninger forfaller til betaling når boligen blir stilt til kjøpers disposisjon. Renter på innbetalt beløp tilfaller selger. Det kreves ikke forskuddsbetaling ved signering av kontrakt. Kjøper må fremlegge tilfredsstillende finansieringsbevis.

Kjøpet følger Bustadoppføringslova hvor selger plikter å stille garanti på 3% av kjøpesummen fra kontraktsinngåelse og frem til overtagelse. Deretter økes garantibeløpet til 5%, og gjelder i 5 år. Garantien gjelder for selgers plikt til oppfyllelse av kjøpekontrakten.

### VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr. 50.000,- inkl. mva. Selger skal også samtykke i videresalg. Kjøper må fremlegge tilfredsstillende finansieringsbevis.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

### HVITVASKING

Megler er underlagt Lov om Hvitvasking. Dette innebærer at mistenkelige transaksjoner knyttet til hvitvasking av penger vil bli innrapportert til Økokrim. Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at megler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll og må derfor blant annet fremlegge gyldig legitimasjon. Ta gjerne kontakt med oss hvis du har spørsmål om dette og andre forhold i forbindelse med din bolighandel.

### KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT

Boligen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse. Boligen 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 boligen 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 boligen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova kap. IV.

### VEDERLAG OG RETT TIL DEKNING AV UTLEGG

Det er avtalt fast pris pålydende kr. 40 000,- + mva pr. enhet for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter markedsføring, innhenting av informasjon og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle direkte utlegg. Alle beløp er inkl. 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.

### SELGE BOLIG

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

### INFORMASJON OM MEGLERFORETAKET

Bankenes Boligmegler AS/Aktiv Eiendomsmegling  
Sørumsand og Aurskog  
Organisasjonsnummer: 981129792

**Kenneth Sverre**  
Eiendomsmegler MNEF  
Tlf.: 930 29 613 |  
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

**Espen Skjermo Slorafoss**  
Eiendomsmegler MNEF  
Tlf. 926 37 136  
E-post: ess@aktiv.no

**Øyvind Sægvog**  
Eiendomsmegler MNEF  
Tlf: 414 15 504  
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no



**DIVERSE**

Bilder, skisser og tegninger er kun ment til illustrasjon og avvik kan forekomme. Møbler, garderober o.l. inngår ikke, med mindre annet står i leveringsbeskrivelsen.

Fargevalg i illustrasjoner/bilder kan avvike fra faktisk leveranse, og faktiske fargevalg fremkommer av leveringsbeskrivelsen.

I nye boliger kan svinnriss i overgang mellom tak/vegg og i hjørner som følge av ytterligere uttørring av materialer forekomme og er helt normalt. På støpte overflater som betong (svalganger, terrasser, kjellergulv osv.) kan svinnriss forekomme som følge av tørking. Dette er ikke å anse som mangel ved overlevering eller senere tidspunkt.

Selger skal levere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

**BYGGEAKTIVITET**

Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting, og utbygger har således rett til å ha maskiner/utstyr i området inntil alle boenheter er ferdigstilt.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering mv. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall seksjoner, eventuell sammenslåing med naboeiendommen (senteret) og organisering av bod- og utomhus arealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

## Utkast vedtekter for Torgalléen sameie (org. nr under etablering)

### 1. NAVN

#### 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Torgalléen sameie.

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

Boligseksjonene er i fra 3. til 8. etg, mens næringsseksjonen er i 1. – 2.etg. og deler av 3. etg. Det er egne separerte inngangspartier for bolig og næring.

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til takterrassen, med drift og vedlikeholdsansvar.

Næringsseksjonen er planlagt å bestå av butikker/kontorlokaler, restaurant, møtelokaler, kafe/kantine eller tilsvarende.

Under bygget er det garsjekjeller med direkte tilgang via heis og trappesjakt. I garasjeanlegget er det biloppstillingsplasser for bolig, tekniske rom, boder til boligsameiet, sykkelparkering til bolig, mm.

Boder og garasjeplasser er planlagt organsiert som fellesareal (bruksretter) i garasjeanlegget

Boligseksjonene skal ha tinglyst rett på gnr. 73, bnr. 245 til gjesteparkering på næringsseksjonens parkeringsplasser ute.

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

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 bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhets sikringssskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens 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 seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

### 2. RETTLIG 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 unnlaterelser 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, det er ikke bytterett på boden.

## 2-2 Parkering

- (1) Det medfølger en garasjeplass til hver boligseksjon i garasjeanlegget under boligene. Garasjeplassen følger ved videresalg av leiligheten. Garasjeplassen tildeles av utbygger ved overtagelse, det er ikke bytterett på garasjeplassen. Ved bytte av garasjeplass kreves samtykke fra begge parter med unntak av pkt 2-3.

## 2-3 Parkeringsplasser for bevegelsehemmede

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) Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett på takterrasse i 2. og 3. etg. Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett på takterrassen i 7. og 8. etg.
- (7) 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 eller står fritt til bestemme skilting utenfor sine fasader.

### 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 enige 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.

Næringsseksjonene skal selv stå for utskiftninger og vedlikehold av fasaden i tilknytning til næringsseksjonen.

#### 4. VEDLIKEHOLD

##### 4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikehold, 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 slikt 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.

##### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjonene og fellesareal som det er gitt eksklusiv bruksrett.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjonene og fellesareal som det er gitt eksklusiv bruksrett til.

##### 5-1 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boligseksjon, skal fordeles mellom seksjonseierne etter boligseksjonenes BRA/sameierbrøk 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.  
  
Som felleskostnader gjelder bl.a. strøm, felles bygningsforsikring, vaktmesterkostnader, renhold av fellesareal, honorarer til forretningsfører, tv- internett/standardpakke, revisor, styrehonorarer, kommunale avgifter, vedlikeholdskostnader osv.
- (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.
- (5) Kommunale avgifter faktureres sameiet, og fordeles i henhold til faktura fra kommunen.
- (6) 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.
- (7) Ved opptak av lån til vedlikehold/rehabilitering fordeles kostnadene etter BRA i henhold til boligseksjonenes areal, dette gjelder for bygningsmasse og felles installasjoner.

#### **5-2 Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:**

- Vedlikehold, oppgradering, utskifning og drift av tekniske anlegg som bare betjener Næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifning av slikt som fasader, vinduer og dører i Næringsdelen
- Vedlikehold og drift av heiser og atkomst-/rømningsarealer 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, vaktelskap, 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.

Ovennevnte kostnader som knytter seg til Næring, eller kostnader som har sin foranledning eller bakgrunn i driften/virksomheten i Næring, betales fullt ut av Næring. 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.

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

Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle eierseksjonene etter sameiebrøk (med unntak av Parkeringsseksjonen). Som eksempel på kostnader som fordeles etter sameiebrøk nevnes:

- Drift og vedlikehold av fellesarealer, felles funksjoner og felles tekniske anlegg mv som betjener både Næring og Bolig. Næring sørger for å kontrahere personell som ivaretar disse forholdene.
- Utskifning av konstruksjonselementer i tilknytning Sameiet, herunder membran og sluk på tak.
- Byggforsikring, likevel slik at Næring og/eller Bolig må betale særskilte forsikringskostnader som er foranlediget av sin virksomhet.
- Kommunale avgifter, likevel slik at Næring og/eller Bolig må betale særskilte kommunale avgifter som er direkte foranlediget av sin virksomhet.
- 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

#### **5-2 Panterett for seksjonseierens 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 besluttes gjennomført.

#### **5-3 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 foregåendekalenderår
  - 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 flertallet regnes etter antall stemmer.

I årsmøtet har næringsseksjonen 46 stemmer.

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

I saker som kun vedrører næringsseksjonen, og verken fellesareal eller boligseksjonene for øvrig, har kun næringsseksjonen stemmerett og hver næringsseksjon stemmer etter innbyrdes brøk.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare boligseksjonene 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 næringsseksjonen.

#### **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 resekjonering 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**

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





Oppdragsnummer: 92-22-9001

Formidlingsnummer:

Dato:

## Utkast KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Bjørkelangen Sentrumsutvikling AS orgnr. 922217416

Bjørkeveien 4  
1940 Bjørkelangen  
Mob: 91 86 80 71 E-post: nilserik@tabgruppen.no

heretter kalt selger, og

.....  
.....  
.....

heretter kalt kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

### 1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet ved et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer kalles heretter «eiendommen».

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er: Bjørkelangen Sentrumsutvikling AS orgnr. 922217416

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på Fellestomt, gnr. 73, bnr. 283 i Aurskog-Høland.

Eiendommen består av en eierseksjon og ev. en tilleggsdel. Avtalen innebærer at selger overdrar eierseksjon til kjøper, med enerett til å bruke seksjonen og ev. tilleggsdel, samt ikke-eksklusiv rett til å benytte eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Leilighetens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. 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 hvv tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil +/- 5 %.

I tillegg omfattes følgende eksklusive bruksrett til:

1 sportsbod

1 stk parkeringsplass i garasjeanlegg.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nr i salgsoppgaven.

Initialer kjøper

Initialer selger

## 2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr .....,- kroner 00/100

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret.

Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp,-
Kjøpesum	,-
Dokumentavgift av tomteverdien	6630,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Panteattest kjøper	206,-
Innskuddskapital til sameiet	<b>10 000,-</b>
<b>Totalt kr.</b>	<b>,-</b>

I tillegg kommer tinglysingsgebyr med kr 585,- og attestgebyr pålydende kr 206,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet 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 er ansvarlig for ev. mellomværende.

## 3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med entreprenør. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgs rutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Leiligheten som skal oppføres ligger i en blokk, hvor prisene på den enkelte enhet og selgers oppføring /leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøperen er derfor innforstått med at han / hun ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for boligblokken som helhet.

## 4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling.

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496

Postboks 2349 Solli, 0201 Oslo

Tlf: 22 87 63 60,

E-post: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 12710712164, Bankenes Boligmegler AS og merkes med: 92-22-9001 Torgalleen.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto.

Entreprenøren skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at entreprenøren stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Entreprenøren skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Initialer kjøper

Initialer selger

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntre betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrett av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom hovedentreprenøren, faktureres direkte fra hovedentreprenøren når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, postgang samt transaksjonstid banker imellom.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglers klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmeloverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til entreprenør er oppfylt, gis oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

## 5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

## 6. HEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendommen denne eiendommen er en del av og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Kjøper er kjent med eiendommens servitutter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Kjøper er kjent med at selger vil påhefte pant på eiendommen i forbindelse med byggelån. Dette pantet vil bli slettet i forbindelse med overtakelse / meglers oppgjør, enten ved at pantet slettes før overtakelse eller at meglers utbetaling skjer mot inneståelse for sletting mottatt fra panthaver (som må være norsk bank)

Selger gir herved Bankenes Boligmegler AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Initialer kjøper

Initialer selger



Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og oppdragsansvarlig dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

## 7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Bankenes Boligmegler AS. Meglerforetaket foretar tinglysning av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøte finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper.

Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Bankenes Boligmegler AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysningsklar stand.

## 8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 2. kvartal 2025. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulktsutløsende. Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 17 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulktsutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i 2.ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til boligen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.

Hva gjelder utvendige og innvendige fellesarealer vises det til pkt. 15.

Initialer kjøper

Initialer selger

## 9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 – tretti – dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

## 10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

## 11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT

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

Eiendommen 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. Det samme gjelder dersom eiendommen 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 ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

## 12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

## 13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kap. IV kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Initialer kjøper

Initialer selger

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

#### 14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

#### 15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil arbeidet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adgang til eiendommen.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at kr. 10 000,- av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger. Dette gjelder pr. leilighet.

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, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

#### 16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret. Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

#### 17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgssoppgave med vedlegg.

Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes megler.

Initialer kjøper

Initialer selger

Ekstraordinært forbehold:

Ved eventuell pandemi vil Utbygger/selger ta forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil smittefaren, smitteverntiltakene og virkningene av disse er avklart for utbygger/selger. Det presiseres at forbeholdet også omfatter den pågående koronapandemien og krigen i Ukraina.

## 18. SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av det sameiet som blir etablert.

Eierbrøken blir fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Forslag til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper. Vedtektene er bindende ved kommunens seksjoneringsvedtak.

Boligsameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Eiendommen månedlige felleskostnader er stipulert til kr 49,- pr kvm. Pris sjekkes ut opp mot budsjett. for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

## 19. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling før igangsettingsstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på 5 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

Dersom forbrukeren avbestiller etter igangsettingsstillatelse er gitt, fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

## 20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 50.000,- (inkl. mva.). Selger skal også samtykke i videresalg.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

## 21. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

## 22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

Initialer kjøper

Initialer selger



### 23. VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneeting som rett verneeting for tvister etter denne kontrakt.

### 24. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av herværende avtale:

- Salgsoppgave m/vedlegg
- Grunnboksutskrift, datert <\*>
- Vedtekter for boligsameiet

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett - 1 - eksemplar og ett - 1 - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted/dato:

.....

Kjøper:

.....

Sted/dato:

.....

Selger:

.....

Bjørkelangen Sentrumsutvikling AS  
v/ Nils Erik Hansen (etter fullmakt)

## Kjøpsskjema

### FOR EIENDOMMEN:

**Adresse:** Torgalleen, Gnr. 73 Bnr. 283, leilighetsnummer \_\_\_\_\_  
i Aurskog-Høland kommune  
Oppdragsnummer: 92-22-9001

**Meglerforetak:** Bankenes Boligmegler AS  
**Saksbehandler:** Øyvind Sægrov  
**Mobil megler:** 41 41 55 04  
**E-post:** oyvind.saegrov@aktiv.no

Kjøper har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon i prospektet datert..... herunder salgs- og eiendomsinformasjon, leveransebeskrivelse, prislister med kjøpsbetingelser og standard kjøpekontrakt med alle vedlegg.

Kjøpesum Kr.....

Beløp med bokstaver Kr.....

+ omkostninger iht. opplysninger i prospekt.

### KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: ..... Referanse og tlf nr: .....

Lånt kapital: ..... Kr .....

Egenkapital: ..... Kr .....

Totalt: ..... Kr .....

**EGENKAPTITALEN BESTÅR AV:**  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn: ..... Navn: .....

Fødselsnr (11 siffer): ..... Fødselsnr (11 siffer): .....

Epost: ..... Epost: .....

Tlf: ..... Tlf: .....

Dato: ..... Dato: .....

Signatur: ..... Signatur: .....

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon





  
**torgalléen**

*- En del av Landsbyen Bjørkelangen!*





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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Bjørkeveien 20A (A502)  
1940 BJØRKELANGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Espen Skjeremo Slorafoss

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 926 37 136  
**E-post:** ess@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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre