

# aktiv.



Bjørkeveien 20 A, 1940 BJØRKELANGEN

**Flott 3-roms toppleilighet med sør- og vestvendt hjørnebalkong på ca 56 kvm - Garasjeplass - Heis og felles takterrasse!**



Eiendomsmegler MNEF

## Kenneth Sverre

**Mobil** 930 29 613

**E-post** kenneth.sverre@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 151 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 141 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 056,-  
**Selger:** Oluf Schou  
Camilla Sundby

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2025

**Tomtstr.:** 2929.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 73, bnr. 283  
**Snr.** 28  
**Oppdragsnr.:** 1107250098

# Flott 3-roms toppleilighet med stor hjørnebalkong på ca 56 kvm og garasje

Velkommen til Torgalléen og en helt ny og meget flott 3-roms toppleilighet - midt i sentrum av Bjørkelangen!

Leiligheten har unik og fantastisk sør- og vestvendt hjørnebalkong på ca 56 kvm med gode solforhold og god plass til utemøblement. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, og de store vindusflatene slipper inn dagslyset fra to kanter og gir flott utsikt. Det største soverommet har utgang til balkongen. Det minste soverommet vender mot inngangspartiet. Badet er selvfølgelig flislagt. Leiligheten har innvendig bod og plass til garderobeløsning i entreen.

Det er garasjeplass og sportsbod i kjelleren. Her blir det også mulighet for elbillader. Her kan man leve et komfortabelt liv med umiddelbar nærhet til alt du trenger i det daglige av forretninger og servicetilbud.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 15 |
| Nabolagsprofil .....    | 61 |
| Budskjema .....         | 72 |



Velkommen til Torgalleen! For salg er en flott hjørneleilighet med sør- og vestvendt balkong i 7. etasje!



Leiligheten har et pent og funksjonert kjøkken fra Sigdal med tilhørende hvitevarer. (Bildet er digitalt stilet).



Stuen har godt med lysinnslipp fra flere store vinduer.



Stue og kjøkken i moderne åpen planløsning.



Leiligheten har et pent Sigdal kjøkken med god skap- og benkeplass.



Kjøkkeninnredningen er vinkelformet og har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer i kjøkken herunder stekeovn, platetopp, kjøl- og fryseskap og oppvaskmaskin.



Pent og moderne flislagt bad med gulvvarme og downlights i himling.



Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, speil med integrerte belysning, dusjhjørne og vegghengt toalett.



Soverom med egen adkomst til balkongen.



Soverom av god størrelse.



Soverom.



Soverom.



Gang.



Torgalleen er et kombinert bygg med forretninger og kontorer i 1., 2. og deler av 3. etasje, og boligseksjonene i 3. til 8. etasje.



Fasade. Det er bussholdeplass rett ved med et godt rutetilbud bl.a. til Lillestrøm og Fetsund med togforbindelser. Marka med helårs turmuligheter ligger i ytterkant av sentrum.



Leiligheten har unik og fantastisk sør- og vestvendt hjørnebalkong på ca 56 kvm.



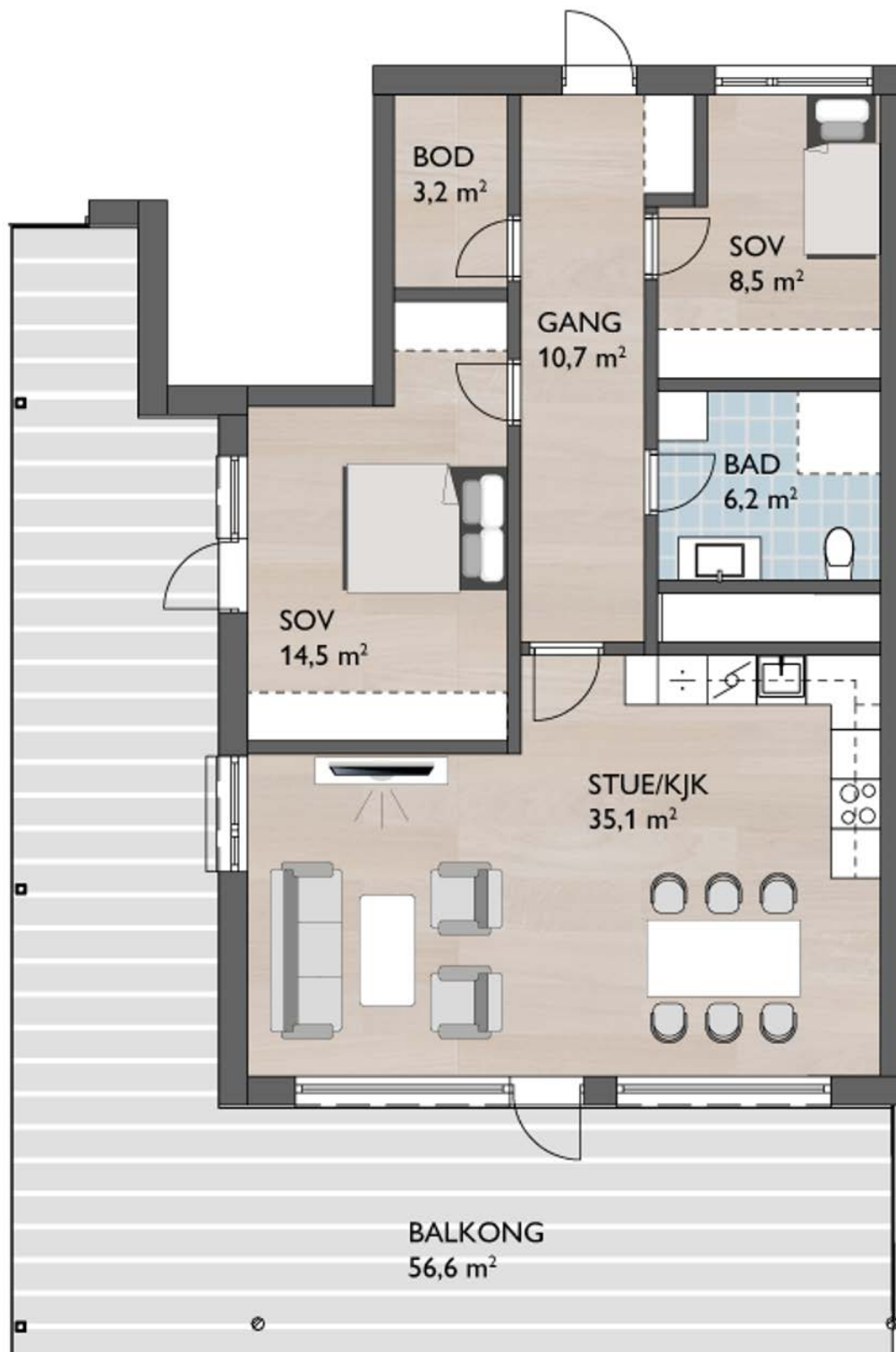
Her kan du flytte deg etter solen, og nyte hele sommerdagen på egen balkong.



Balkongen er overbygget og har gode solforhold og god plass til utemøblement.



Utsikt.



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

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealbeskrivelse**

Bruksareal

7. etasje: 85 kvm Entré/gang, 2 soverom, 1 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 ikke oppmålt etter ferdigstillelse. Arealene er hentet fra utbyggers salgsoppgave og tegninger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

2929.1 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiet sentrumstomt for sameiet. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter.

Leiligheten har en meget stor solrik sør- og vestvendt vinkelbalkong på ca 56 kvm. Det er utgang til balkongen fra stuen og fra det ene soverommet.

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

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger midt hjertet av Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland kommune, nærmere bestemt i Torgalleen. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling og med stadig flere nyetableringer innen handel og service.

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 (Bjørkebadet). 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. Kulturskolen har flotte lokaler i forbindelse med KulturArena og Bjørkelangen Skole. 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. Den lille alpinbakken i Dalhauglia er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen.

#### Service tilbud

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

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

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

#### Adkomst

Se vedlagte kartskisse i Finn annonsen for veibeskrivelse.

#### Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsakelig av sentrumsbebyggelse.

#### Byggemåte

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

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

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

Utbyggers leveransebeskrivelse følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### **Innhold**

7. etasje: Entré/gang, 2 soverom, 1 bad, stue/kjøkken og bod.

Annet: Garasjeplass og sportsbod på ca. 5 kvm.

#### Kort fortalt

- Ferdigstilt våren 2025.
- Romslig balkong på ca 56 kvm.
- Pent opparbeidede fellesområder.
- Meget gode solforhold.
- Parkering i felles garasjeanlegg.
- Det er heis opp til boligetasjene.
- Smakfull og moderne innredning.
- Høy kvalitet på alle materialer.
- Pent kjøkken fra Sigdal.
- Integreerte hvitevarer er inkludert.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Alle gulv har 1-stavs eikeparkett.
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.
- To pene soverom.
- Innvendig bod og egen sportsbod.
- Vannbåren varme (fjernvarme).
- Varmt tappevann fra fjernvarme.

### **Standard**

Leiligheten sto ferdig i januar 2025 og holder en god standard.

#### Entré

Det er adkomst via felles trapperom, og det er selvfølgelig også heis til alle etasjene.

Leiligheten har en innbydende entré hvor det er plass til garderobeløsninger. Det er adkomst til den innvendige boden direkte fra entreen.

#### Kjøkken og stue

Leiligheten har stue og kjøkken i åpen løsning - lyse, luftige rom med store vindusflater og utgang til romslig balkong. Det er lekker enstavs eikeparkett på gulvet. Veggene er malt i en behagelig, brunbeige fargetone (Mohair), noe som gir rommet en dempet, elegant stemning. Med åpen løsning mellom kjøkken og stue har rommet en god og sosial sone. Det er rikelig med plass til både sofagruppe og spisebord hvor både familie og venner kan samles til både middag, og fest.

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte, hvite fronter og laminat benkeplate. Hvitevarer inkluderer stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle/fryseskap.

#### **Bad**

Fint flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, speil, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

#### **Soverom og garderobe**

Leiligheten har to soverom hvorav det største har utgang til balkongen. Det minste ligger vendt mot inngangspartiet. Det blir god plass for skap i alle rommene. Ellers vil det være god plass for lagring i både innvendig bod og tilhørende bod i fellesareal.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale for kabel-tv og bredband betales via felleskostnadene.

#### **Parkering**

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasje plass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere. Kostnader til vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur etableres av utbygger.

#### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har dermed ikke spesifikk kunnskap om eiendommen. All informasjon er hentet fra utbyggers salgsoppgave og eventuell annen informasjon fra utbygger.

Vedlagte plantegning er fra utbyggerens sin salgsoppgave.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra utbyggers salgsoppgave for prosjektet. Arealene er ikke oppmålet etter ferdigstillelse.

## Energi

### **Oppvarming**

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

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Grønn

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 290 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter faktureres direkte fra Aurskog-Høland kommune.

### **Info eiendomsskatt**

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

### **Info formuesverdi**

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

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

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, kommunale avgifter/eiendomsskatt, etc.

### **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**

86/8995

### **Felleskostnader inkluderer**

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

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 056

# Sameiet

## **Sameienavn**

Torgalleen Sameie

## **Organisasjonsnummer**

934675096

## **Om sameiet**

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

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

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har pt. ingen felles lån.

## **Regnskap/budsjett**

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

## **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

## **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler på forespørsel.

## **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Hunder på fellesområdet skal holdes i bånd. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Det tillates 1 hus/kjæledyr pr. leilighet/seksjon.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Bori BBL

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 73, bruksnummer 283, seksjonsnummer 28 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:

3226/73/283/28:

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

16.01.2025 - Dokumentnr: 54351 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS  
Org.nr: 981 129 792  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2024 - Dokumentnr: 2083898 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 86/8995

Heftelsene omhandler erklæring om bruksrettigheter av tilfluktsromplasser i tilfluktsrom tilknyttet sparebankgården, rett for televerket til å anlegge og drifte ledninger over eiendommen og seksjoneringsbegjæringen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "Endring av bygg-påbygg-riving for kjøpesenter, kontor og 46 leiligheter", datert 30.04.2025.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen ligger med offentlig adkomst.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

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

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt, men styret skal varsles om utleieforholdet.

### **Legalpant**

De andre sameierne har 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.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtagelse etter avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

151 100 (Omkostninger totalt)

162 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 140 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 152 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 462 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 151 100

### **Betalingsbetingelser**

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg må være innbetalt senest ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter boligoppføringsloven § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det

avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjør- og tilretteleggingsgebyr kr. 23.500,-.  
Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale  
totalt kr. 0,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle  
direkte utlegg samt et vederlag begrenset oppad til kr. 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Kenneth Sverre  
Eiendomsmegler MNEF  
kenneth.sverre@aktiv.no  
Tlf: 930 29 613

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, Bjørkeveien 18  
1941 Bjørkelangen  
Tlf: 638 54 000

**Salgsoppgavedato**

13.06.2025





# Vedlegg



## Enhet Forvaltning

EMBARK AS  
Pilestredet 73  
0354 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
22/00878-71

Saksbehandler:  
Marianne Bekkerhus

Dato: 30.04.2025

### 73/283 Ferdigattest

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

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

**Ansvarlig søker:** EMBARK AS  
**Tiltakshaver:** Bjørkelangen Torg AS

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

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

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger  
enhetsleder

Marianne Bekkerhus  
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Klageskriv

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

Liste over mottakere:

EMBARK AS, Pilestredet 73, 0354 OSLO

Liste over kopimottakere:

BJØRKELANGEN TORG AS, Øravegen 4, 6650 SURNADAL

## 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.

### TERRASER

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/<br>betong støvbundet |
| Garasjeanlegg | Himlingsplater/garasjehimling/støvbundet<br>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 varmetilførsel fra rommet til det ytre glasset. Dermed kan vinduene bli kaldere på utsiden. Hvis ruten får lavere temperatur enn luften rundt, vil det dannes kondens. Det kan også forekomme at snø ikke smelter på vinduene. Kondens er likevel vanligst om våren og høsten – spesielt på klare høstnetter når luftfuktigheten er høy. Utvendig kondens er et tegn på svært gode vinduer, og dugg på vinduene er faktisk et tegn på et tettere og mer energieffektivt bygg. Dette er ikke å anse som en reklamasjonssak.

### DØRER

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

### LISTER / GERIKTER / UTFORINGER

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

### **KJØKKEN**

Kjøkken leveres i hvit utførelse med glatte fronter type HTH/Sigdal eller tilsvarende. Det gis valgmuligheter på forskjellige fronter som tillegg. Hel benkeplate for nedfelling av platetopp leveres i laminat utførelse med farge sort/grå, med andre overflater som tillegg. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag og ett-greps batteri. 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 montert varmekabel. Elektriske panelovner på soverom leveres ev. som tilvalg.

Leiligheter leveres med minimum energiklasse grønn C

### **VENTILASJON**

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

### **BREDBÅND OG TV**

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

### **EL-INSTALLASJON OG EL-ANLEGG**

Elektrisk anlegg leveres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav NEK-400. Det elektriske anlegget leveres skjult, men det vil forekomme åpent elektrisk anlegg på skillevegger mellom leilighetene på grunn av betong / brannsikre konstruksjoner. Leilighetene leveres med utelysarmatur ved inngangsparti og på terrasse. Det leveres downlights i entré/gang og bad. For øvrig leveres lysarmatur over kjøkkenbenk og lysarmatur over speil på bad. Ellers leveres det ikke lamper innvendig. Det leveres ringeanlegg og døråpner med tale. 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 montert. Vi vil gjøre oppmerksom på at innkassinger og nedforinger ikke nødvendigvis vises på prospekt-tegningene og bilder/illustrasjoner.

### **HEIS**

Heis fra parkeringskjeller til alle boligetasjer.

### **TRAPPER / TRAPPEROM**

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

### **PARKERING / SPORTSBOD**

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

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

### **TILVALG, AVVIK OG ENDRINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **FDV-DOKUMENTASJON**

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

#### **SAMEIE / FELLESKOSTNADER**

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

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Vedtektene legger opp til næringsdelen og boligdelen skal være mest mulig adskilt, slik at næringsdelen er ansvarlig for det som naturlig hører til næring og boligdelen er ansvarlig for det som naturlig hører til bolig.

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

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

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

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

## 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 dagmulksutløsende.

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 dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, 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 overtagelsesforretning 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 overtagelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til boligen ved overtagelsesforretningen 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 overtagelsesforretning, 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 kunde kontroll 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 Sægrov**  
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.

# **Innkalling til ordinært årsmøte 22.05.2025 for Torgalleen Sameie.**

Møtested: Bjørkelangen Sportsforening, Haldenveien 45, 1940 Bjørkelangen  
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Det er ikke lengre mulig å komme med nye saker til årsmøtet, men det vil være mulig å diskutere andre saker enn de som er nevnt i innkallingen etter at årsmøtet er ferdig, i et beboermøte.

## **Saksliste**

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Styrehonorar
- Sak 4: Ordens- /Trivselsregler for sameiet
- Sak 5: Valg av styre

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Irene Holmen Vangen velges til møteleder. Tor Arne Gulliksen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning, og skal ikke stemmes over.

## Sak 3: Styrehonorar

Styrehonoraret utbetales etterskuddsvis, det vil si at honoraret som godkjennes på årets årsmøte er for styreperioden som har vært.

### Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode foreslås til kr 40 000,-

## Sak 4: Ordens- /Trivselsregler for sameiet

Jfr konstituerende årsmøte 4.12.2024, ble det godkjent at styret fikk fullmakt til å utarbeide Ordens-/Trivselsregler som skal godkjennes på årets årsmøte, de ligger vedlagt.

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Ordens-/Trivselsreglene ble gjennomgått og godkjent av årsmøtet.

## Sak 5: Valg av styre

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Kristine Solesnes
- Bjarke Juhl

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Tor Arne Gulliksen

# Torgalleen Sameie

## STYRETS ÅRSBERETNING 2024

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

|             |   |                    |                         |
|-------------|---|--------------------|-------------------------|
| Styreleder  | : | Tor Arne Gulliksen | (valgt for 1 år i 2024) |
| Styremedlem | : | Bente Hald         | (valgt for 2 år i 2024) |
| Styremedlem | : | Ole-Tom Nordby     | (valgt for 2 år i 2024) |

Varamedlemmer til styret:

|   |                   |                         |
|---|-------------------|-------------------------|
| : | Kristine Solesnes | (valgt for 1 år i 2024) |
| : | Bjarke Juhl       | (valgt for 1 år i 2024) |

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Torgalleen Sameie ble stiftet 11.10.2024. og har organisasjonsnummer 934 675 096.

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen til sameiet er sameiets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [934675096@bori.no](mailto:934675096@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Torgalleen Sameie, org.nr. 934 675 096  
Postboks 323  
2001 Lillestrøm

**Bygningsadresser:**

Sameiet består av 46 boligseksjon (seksjon 1 - 46) og 1 næringsseksjon (seksjon 47) med næringsseksjonen i første, andre og deler av tredje etasje, og boligseksjonene i tredje til åttende etasje. Kjeller med biloppstillingsplasser, boder, teknisk rom og sykkelparkering til bolig med adresse: Bjørkeveien 20, 1940 Bjørkelangen

Eiendommen har gnr.73 bnr.283 i Aurskog-Høland kommune.

B Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Torgalleen Sameie har utarbeidet et internkontrollsystem og HMS for oppfølging og dokumentasjon av tiltak. Torgalleen Sameie har en dedikert brannvernsansvarlig. Det gjennomføres jevnlig inspeksjoner og vernerunder i bygningen og på eiendommen.

Styret har serviceavtaler på heis, brannteknisk utstyr og fellesanlegg. Det er etablert gode retningslinjer for HMS og brannvern.

#### **4. STYRETS ARBEID**

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 1 møte og behandlet saker, så som:

- Etablering av serviceavtaler
- Etablering av rutiner
- Økonomistyring, regnskap og budsjett
- Regulering av felleskostnader
- Avholdt styremøte og stiftelsesmøte
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Forsikring
- Ordens -og trivselsregler
- Forberedelse til årsmøte

Næringsdelen forvaltes av Alti Forvaltning AS. Regnskapet vil bestå kun av kostnader tilknyttet til felles eierskap for sameiet.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

#### **5. REGNSKAPET FOR 2024**

Ingen regnskap og avlegge for 2024

## **6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2025**

*Felleskostnader*

*Forsikringer*

*Ekstraordinære kostnader*

*Kommunale avgifter*

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2025.

Bjørkelangen, 31.12.2024 / 12.05.2025.

---

Tor Arne Gulliksen  
styreleder

---

Bente Hald  
styremedlem

---

Ole-Tom Nordby  
Styremedlem

**ORDENS -/TRIVSELSREGLER  
FOR  
TORGALLEEN SAMEIE**  
SIST ENDRET VED 22.05.2025.

**1. Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

**2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

**3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, screens, innglassing, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Eventuell tillatelse til markiser, screens og innglassing fordres lik utførelse for hele sameiet. Dette for at fasadeuttrykk skal være sammenfallende for hele eiendommen. Alle kostnader som tilkommer utenom selve instalasjonen, som søknad til kommunen for fasadeedring tilkommer seksjonseier.

Seksjonseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. sameieslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler plasseres i sameiets sykkelstativer og barnevogner plasseres i egen sportsbod.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller. Feil ved lås eller dørautomatikk meldes til styret.

#### **5. Garasje og boder**

Hold orden på tildelt garasjeplass og utenfor boder. Oppbevaring av brennbare stoffer som bensin, diesel og oljer o.l. er forbudt. Bilvask og reparasjoner av biler i garasjen er forbudt. Utleie/utlån av tildelt parkeringsplass kan kun skje til beboere i vårt sameie.

#### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold:

Hunder på fellesområdet skal holdes i bånd. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Det tillates 1 hus/kjæledyr pr. leilighet/seksjon.

#### **7. Andre bestemmelser**

- Det er røyking forbudt i trappeoppganger, heis, garasje, kjellerganger og svalganger (bortsett fra egen svalgang).
- Hver beboer (som har egen svalgang) er ansvarlig for renhold av «sin del» av svalgangen. Det skal være god plass til båretransport i trappehus og utganger. Faste installasjoner må ikke monteres uten styrets godkjennelse. Klesvasktørring bør begrenses mest mulig og er ikke tillatt på søn -og helligdager. Blomsterkasser er kun tillatt på innsiden av rekkverk. Konf. styret.
- Dørsalg er ikke tillatt. Ikke slippe inn uvedkommende/ukjente. De har i så fall tilgang til alle inne – fellesarealer og kan komme ut usett. Den som slipper inn/åpner døren for ukjente kan bli holdt ansvarlig for den ukjentes handlinger i blokka vår (hærverk, skader, tyveri). Ikke la noen «bli med inn» De må selv ringe på hos den de skal til.
- Bestilling av ekstra nøkler eller fjernkontroll til garasjeport gjøres gjennom styret og er for egen regning. Tap av nøkler/fjernkontroll meldes omgående til styret.
- Det er forbudt å riste/luften sengetøy/tepper utenfor rekkverk svalgang/terasse.
- Jule/pyntelys ute på terrasse/svalgang, skal kun være i varmhvit utførelse.

##### **Fjernes innen 31.01**

- Balkongflagg monteres og leveres av styret til hver seksjonseier. Dette for sørge for at alle har like flagg montert som lik plass ut fra hver balkong. Ved tap av balkongflagg eller balkongflagg trengs fornyet, gi beskjed til styret for levering av nytt.

- Postkasseskilt bestilles av styret. Dette for at alle postkasser skal ha like skilt.
- Grilling er tillatt, men kun med elektrisk eller gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Gi beskjed til styret skrås du forårsaker utilsiktet skade eller oppdager skade på eiendommen vår. Likeså om slukte lyspærer i fellesområder eller annet utstyr som ikke virker som det skal.

Hver beboer har plikt til selv å informere sine husstandsmedlemmer og besøkende om husordensreglene og se til at de blir respektert.

Klager på overskridelse av reglene skal gis skriftlig til styret. Oppgi dato, tid og hvem og hva saken gjelder.

### **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

## Vedtekter

for

### **Torgalleen sameie** (org. nr under etablering)

#### **1. Navn**

##### **1-1 Navn, formål og opprettelse**

Sameiets navn er Torgalleen sameie.

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

Sameiet er et kombinert sameie med næringsseksjonen i første, andre og deler av tredje etasje, og boligseksjonene i tredje til åttende etasje. I kjelleren er det biloppstillingsplasser, boder og sykkelparkering til bolig, samt tekniske rom. Boligseksjonene har tinglyst bruksrett til  gjesteparkeringsplasser på gnr. 73, bnr. 245.

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

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkonger). Sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

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

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

#### **2. Rettslig råderett**

##### **2-1 Rettslig råderett**

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

En sameier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller 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. Bodden er uomsettelig og medfølger ved videresalg av leiligheten. Bod tildeles av utbygger ved overtagelse og organiseres som en midlertidig eksklusiv bruksrett (eierseksjonsloven setter begrensning på 30 år). Det er ikke bytterett på boden. Styret holder oversikt over fordelingen. Oversikten følger disse vedtekter.

## **2-2 Parkering**

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

## **2-3 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede**

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

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

## **2-4 Ladepunkt for el-bil o.l.**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere. Kostnader til vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur etableres av utbygger.

# **3. Bruken av boligen og fellesarealene**

## **3-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

### **3-2 Trivselsregler**

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

### **3-3 Bygningsmessige arbeider mm.**

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

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

### **3-4 Eksklusive bruksrettigheter**

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

Boligseksjonene har evigvarende eksklusiv bruksrett til arealer i kjelleren.

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

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

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

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

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

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

(3) Seksjonseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

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

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

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

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

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempel på kostnader som næringsseksjonen skal dekke er:

- Vedlikehold, oppgradering, utskiftning og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og utskiftning av slikt som fasader, vinduer og dører i næringsdelen
- Vedlikehold og drift av heiser og atkomst-/rømningarealer og andre utomhusarealer som bare betjener Næringsdelen, herunder fortau utenfor næringsdelen
- Eventuelle vaktmestertjenester i næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som kun betjener næringsdelen, herunder fasade- og vindusvask utenfor Næring.
- Tiltak som er nødvendige som følge av offentlige pålegg og som knytter seg til virksomheten i næringsdelen, herunder sikkerhetstiltak, 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.

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

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

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

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

#### **5-4 Panterett for 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 besluttet gjennomført.

#### **5-5 Heftelsesform**

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

### **6. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **6-1 Mislighold**

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

#### **6-2 Pålegg om salg**

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

#### **6-3 Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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 forretningsførerens-

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

#### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

#### **8-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte**

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

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

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

Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare 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 i byggeperioden**

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

**ORDENS -/TRIVSELSREGLER  
FOR  
TORGALLEEN SAMEIE**  
SIST ENDRET VED 22.05.2025.

**1. Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

**2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

**3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, screens, innglassing, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Eventuell tillatelse til markiser, screens og innglassing fordres lik utførelse for hele sameiet. Dette for at fasadeuttrykk skal være sammenfallende for hele eiendommen. Alle kostnader som tilkommer utenom selve installasjonen, som søknad til kommunen for fasadeendring tilkommer seksjonseier.

Seksjonseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. sameieslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler plasseres i sameiets sykkelstativer og barnevogner plasseres i egen sportsbod.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller. Feil ved lås eller dørautomatikk meldes til styret.

#### **5. Garasje og boder**

Hold orden på tildelt garasjeplass og utenfor boder. Oppbevaring av brennbare stoffer som bensin, diesel og oljer o.l. er forbudt. Bilvask og reparasjoner av biler i garasjen er forbudt. Utleie/utlån av tildelt parkeringsplass kan kun skje til beboere i vårt sameie.

#### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold:

Hunder på fellesområdet skal holdes i bånd. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Det tillates 1 hus/kjæledyr pr. leilighet/seksjon.

#### **7. Andre bestemmelser**

- Det er røyking forbudt i trappeoppganger, heis, garasje, kjellerganger og svalganger (bortsett fra egen svalgang).
  - Hver beboer (som har egen svalgang) er ansvarlig for renhold av «sin del» av svalgangen. Det skal være god plass til båretransport i trappehus og utganger. Faste installasjoner må ikke monteres uten styrets godkjenning. Klesvasktørring bør begrenses mest mulig og er ikke tillatt på søn -og helligdager. Blomsterkasser er kun tillatt på innsiden av rekkverk. Konf. styret.
  - Dørsalg er ikke tillatt. Ikke slippe inn uvedkommende/ukjente. De har i så fall tilgang til alle inne – fellesarealer og kan komme ut usett. Den som slipper inn/åpner døren for ukjente kan bli holdt ansvarlig for den ukjentes handlinger i blokka vår (hærverk, skader , tyveri). Ikke la noen «bli med inn» De må selv ringe på hos den de skal til.
  - Bestilling av ekstra nøkler eller fjernkontroll til garasjeport gjøres gjennom styret og er for egen regning. Tap av nøkler/fjernkontroll meldes omgående til styret.
  - Det er forbudt å riste/luften sengetøy/tepper utenfor rekkverk svalgang/terasse.
  - Jule/pyntelys ute på terrasse/svalgang, skal kun være i varmhvit utførelse.
- Fjernes innen 31.01**
- Balkongflagg monteres og leveres av styret til hver seksjonseier. Dette for sørge for at alle har like flagg montert som lik plass ut fra hver balkong. Ved tap av balkongflagg eller balkongflagg trengs fornyet, gi beskjed til styret for levering av nytt.

- Postkasseskilt bestilles av styret. Dette for at alle postkasser skal ha like skilt.
- Grilling er tillatt, men kun med elektrisk eller gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Gi beskjed til styret skraks du forårsaker utilsiktet skade eller oppdager skade på eiendommen vår. Likeså om slukte lyspærer i fellesområder eller annet utstyr som ikke virker som det skal.

Hver beboer har plikt til selv å informere sine husstandsmedlemmer og besøkende om husordensreglene og se til at de blir respektert.

Klager på overskridelse av reglene skal gis skriftlig til styret. Oppgi dato, tid og hvem og hva saken gjelder.

### **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

# Nabolagsprofil

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|  |                   |
|--|-------------------|
| Bjørkelangen stasjon<br>Linje 470, 470E, 477, 478, 480 | 5 min<br>0.5 km   |
| Blaker stasjon<br>Linje R14                            | 24 min<br>23.2 km |
| Oslo Gardermoen  | 55 min            |

## Skoler

|   |                  |
|---|------------------|
| Bjørkelangen skole (1-10 kl.)<br>650 elever, 40 klasser   | 18 min<br>1.6 km |
| Bjørkelangen videregående skole<br>674 elever, 32 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Kjelle videregående skole<br>180 elever, 17 klasser       | 14 min<br>1.2 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Recharge Bjørkelangen Senter | 7 min |
| Aurskog-Høland Kommunehus    | 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

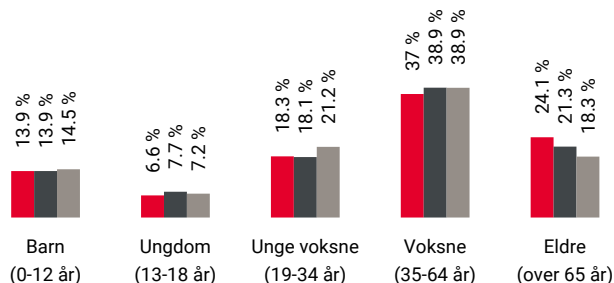
Godt vennskap 75/100



## 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)<br>19 barn    | 10 min<br>0.9 km |
| Burholttoppen barnehage (1-5 år)<br>53 barn  | 20 min<br>1.7 km |
| Festningsåsen barnehage (0-5 år)<br>112 barn | 21 min<br>1.8 km |

## Dagligvare

|   |                 |
|---|-----------------|
| Rema 1000 Bjørkelangen<br>Post i butikk | 6 min<br>0.5 km |
| Coop Extra Bjørkelangen                 | 6 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



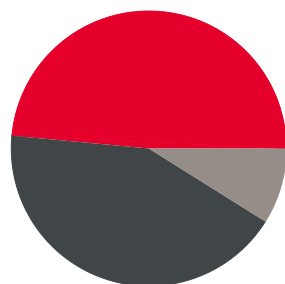
### Støynivået

Lite støynivå 88/100

## Sport

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

## Boligmasse



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

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

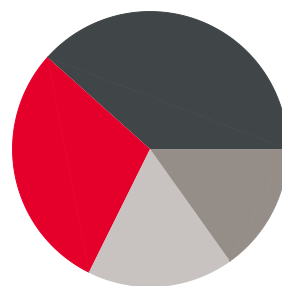
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|  |                           |       |
|--|---------------------------|-------|
|  | Bjørkelangen Senter       | 6 min |
|  | Boots apotek Bjørkelangen | 6 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

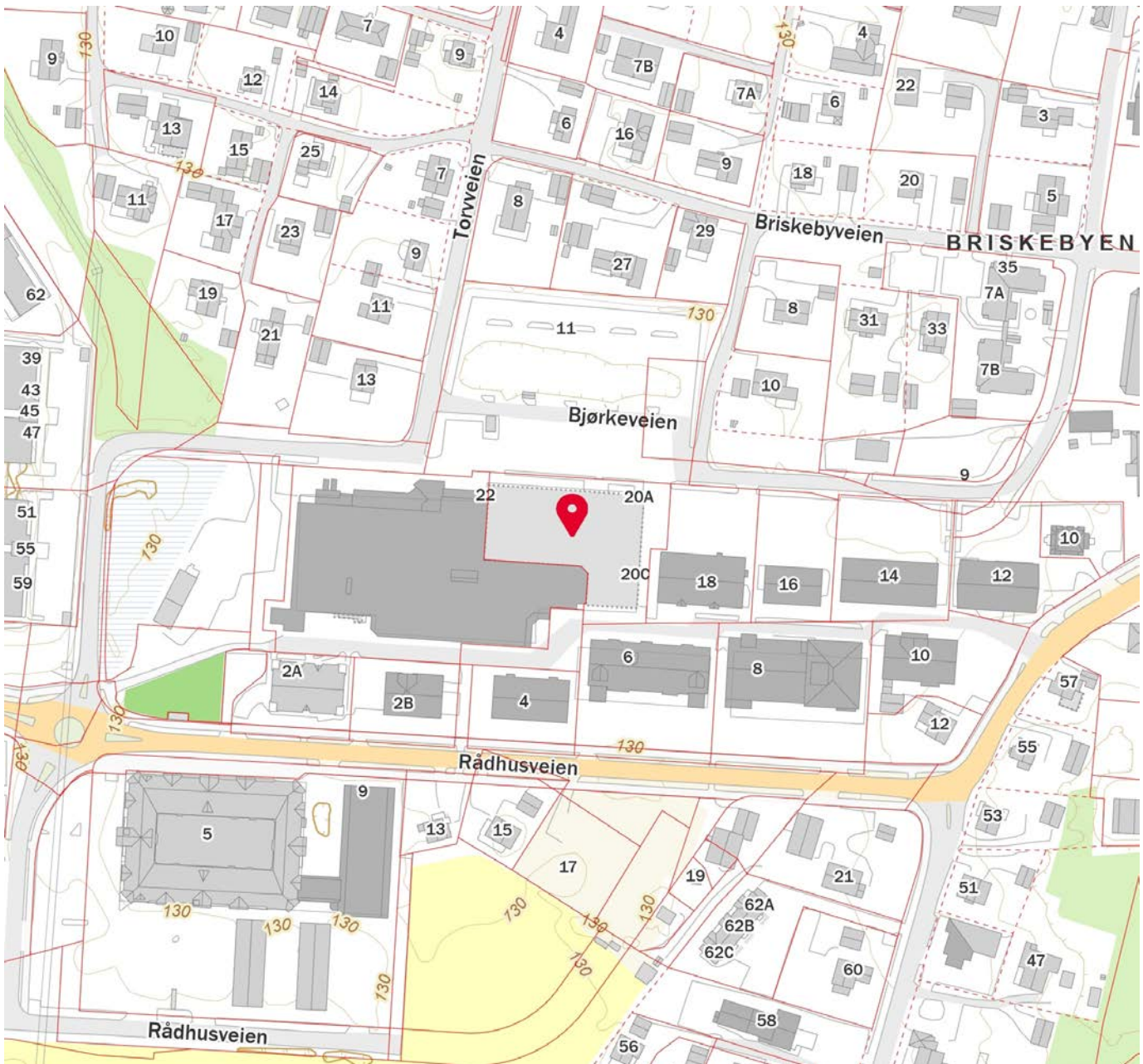
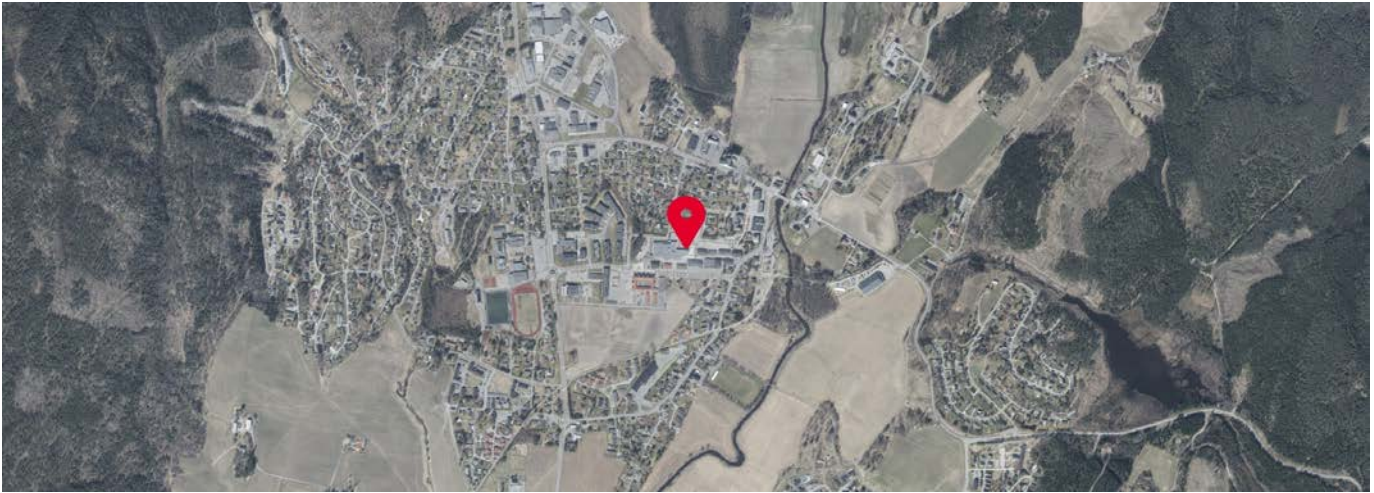


0% 43%

- Bjørkelangen øst/Eidslia
- Bjørkelangen
- Norge

## Sivilstand

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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



**Kenneth Sverre**  
Aktiv Bjørkelangen

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

**aktiv.**  
Tar deg videre

# Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

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

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



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

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

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

**9. 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.

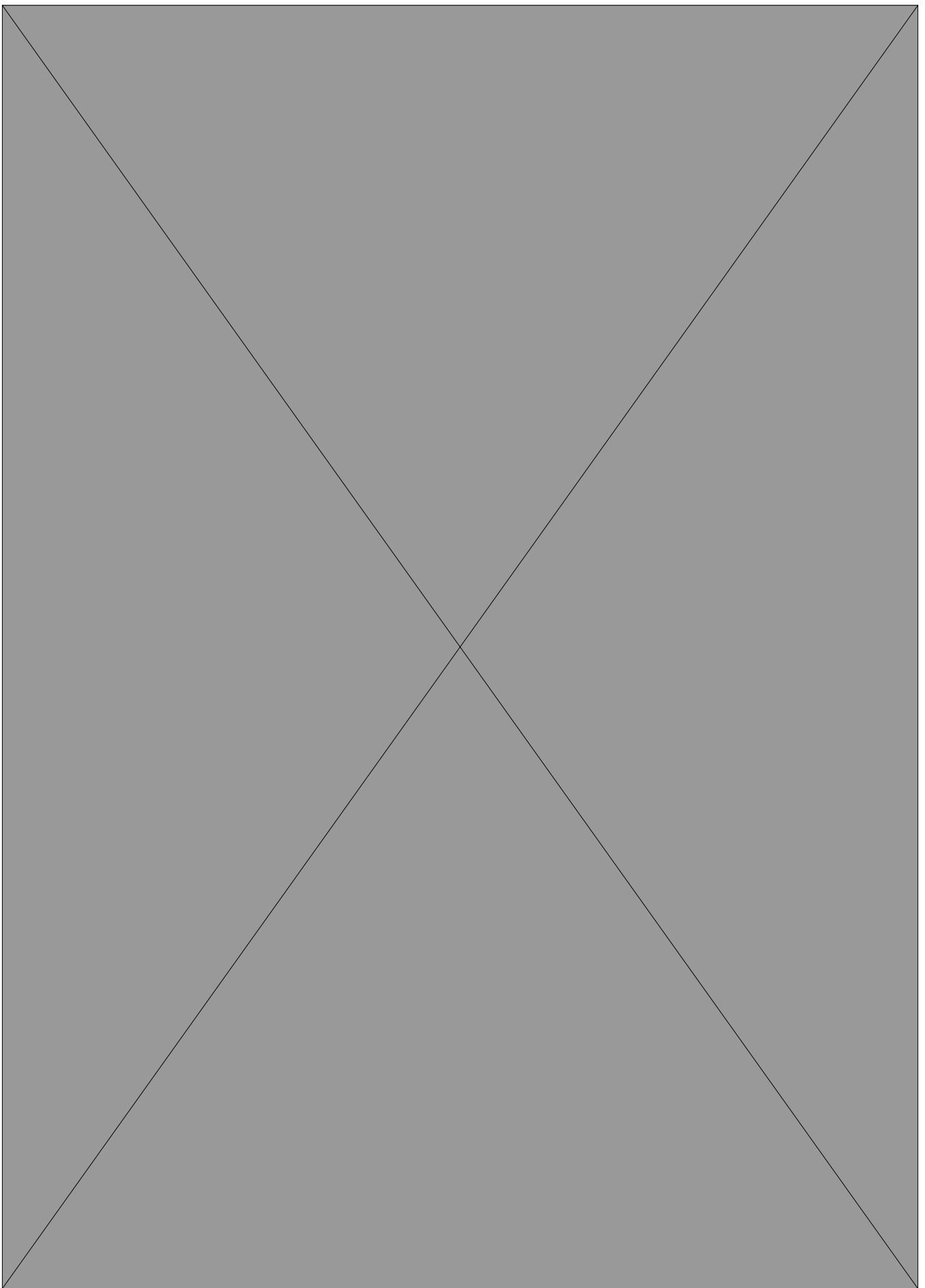
**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**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 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.



# 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 gis.
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 20 A  
1940 BJØRKELANGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kenneth Sverre

**Telefon:** 930 29 613  
**E-post:** kenneth.sverre@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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