

aktiv.

Bjørkeveien 20 C, 1940 BJØRKELANGEN

**Meget pen og romslig 2-roms
selveierleilighet fra 2025 i 4. etg
med fin utsikt og 2 balkonger.
Garasjeplass.**



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136
E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504
E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Meget pen og romslig 2-roms selveierleilighet fra 2025 i 4. etasje!

Velkommen til Torgalléen - midt i sentrum av Bjørkelangen!

For salg er en nyoppført selveierleilighet i 4. etasje, som sto ferdig i januar 2025. Leiligheten er en romslig 2-roms med god planløsning og standard. Denne inneholder gang, lys stue, pent Sigdal kjøkken med integrerte hvitevarer, romslig soverom, flislagt bad og en praktisk innvendig bod. Det er adkomst fra stuen til en overbygget balkong med nydelig utsikt over Bjørkelangen. Utenfor soverommet er det også en liten balkong hvor morgenkaffen kan nytes til det fulle.

Leiligheten er energieffektiv og varmes opp med vannbåren fjernvarme, og det er balansert ventilasjon. Fjernvarmen betales via felleskostnadene.

Det medfølger en garasjeplass og sportsbod. Videre er det en flott felles takterrasse i 9. etasje.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 890 000,-	Soverom:	1
Omkostn.:	Kr 17 970,-	Antall rom:	2
Total ink omk.:	Kr 3 907 970,-	Gnr./bnr.	Gnr. 73, bnr. 283
Felleskostn.:	Kr 2 976,-	Snr.	32
Selger:	Bjørkelangen Sentrumsutvikling AS	Oppdragsnr.:	1106250065
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2024		
BRA-i/BRA Total	60/60 kvm		
Tomtstr.:	2929.1 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	14
Tilstandsrapport	29
Nabolagsprofil	44
Budskjema	51



Velkommen til Bjørkeveien 20 C! (Alle bildene er fra en tilsvarende leilighet i 7.etasje.)



Leiligheten har en meget pen og attraktiv beliggenhet i 4. etasje med god utsikt flere veier, og vinduer som slipper inn mye naturlig lys. (Alle bildene er fra en tilsvarende leilighet i 7.etasje.)



På gulvene er det lagt en-stavs parkett og veggene har malte overflater i en moderne fargenyanse. (Alle bildene er fra en tilsvarende leilighet i 7.etasje.)



Leiligheten har en moderne åpen planløsning med gode innredningsmuligheter. (Alle bildene er fra en tilsvarende leilighet i 7.etasje.)



Det er adkomst fra stuen til en koselig overbygget balkong på ca. 14 kvm. (Alle bildene er fra en tilsvarende leilighet i 7. etasje.)



På balkongen har du god plass til utemøblement. (Alle bildene er fra en tilsvarende leilighet i 7. etasje.)



Leiligheten varmes opp med vannbåren varme, og det er balansert ventilasjon som sørger for et godt inneklima og lave energikostnader. (Alle bildene er fra en tilsvarende leilighet i 7.etasje.)



Vinkelformet kjøkken fra Sigdal med god skap- og benkeplass. (Alle bildene er fra en tilsvarende leilighet i 7.etasje.)



Det er integrerte hvitevarer fra Siemens, herunder stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.



Kjøkken. (Alle bildene er fra en tilsvarende leilighet i 7.etasje.)



Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate med benkebelysning over. (Alle bildene er fra en tilsvarende leilighet i 7.etasje.)



Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. (Alle bildene er fra en tilsvarende leilighet i 7.etasje.)



Fra soverommet er det også egen adkomst til balkong. (Alle bildene er fra en tilsvarende leilighet i 7.etasje.)



Pent og moderne flislagt bad med gulvvarme og downlights i himling. (Alle bildene er fra en tilsvarende leilighet i 7.etasje.)



På badet er det også opplegg for vaskemaskin. (Alle bildene er fra en tilsvarende leilighet i 7.etasje.)



Gang med plass til garderobeskap eller benk. (Alle bildene er fra en tilsvarende leilighet i 7.etasje.)



Balkong utenfor soverommet. (Alle bildene er fra en tilsvarende leilighet i 7.etasje.)



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA totalt: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 60 m² Gang, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Utdrag fra utbyggers salgsoppgave:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2929.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Sentrumstomt.

Leiligheten har en meget fin balkong på ca. 14 kvm utenfor stuen, samt en mindre balkong utenfor soverommet på ca. 4 kvm. Balkongen utenfor stuen er i vinkel mot sør, så her har man gode solforhold og fin utsikt.

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. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling, og det er blant annet bygd ny barne- og ungdomsskole og nytt helsehus.

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

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

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

Servicetilbud

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

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

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

Adkomst

Se vedlagte 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

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

Annet: Garasjeplass og sportsbod på ca. 5 kvm.

Overflater:

Innvendige vegger med sparklet gips og malt mohair. Alle himlinger leveres malt i hvit utførelse. Alle gulv vil få 1- stavs eikeparkett som standard.

Fliser på bad i grå på vegg og gulv.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse med glatte fronter fra kvalitetsleverandøren Sigdal. Hel benkeplate i laminat med nedfelt platetopp. Hvitevarer er inkludert i form av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap/fryseskap. Det er LED-lysstripe under overskapene og lysskinne i taket, så kjøkkenet har godt med arbeidslys.

Bad:

Pent flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med grå fliser på gulv og vegger, samt baderomsinnredning med servant og tilhørende speil med belysning. Videre er det vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kort fortalt:

- Nyoppført og romslig 2- roms selveierleilighet i 4. etasje.
- Svært sentral og attraktiv beliggenhet i nye Torgalleen.
- Gang med plass til garderobeskap.
- Moderne åpen løsning mellom stue og kjøkken.
- Enstavs parkett i alle tørre rom.
- Soverom av god størrelse.
- Egen østvendt balkong utenfor soverommet, hvor morgenkaffen kan nytes til det fulle.
- Romslig, overbygget balkong på ca. 14 kvm utenfor stuen.
- Lys og moderne stue.

- Pent Sigdal kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken.
- Balansert ventilasjon.
- Vannbåren varme (fjernvarme).
- Varmt tappevann fra fjernvarme.
- Pent flislagt bad med gulvvarme.
- Praktisk innvendig bod med lagringsmuligheter.
- Sportsbod i kjeller.
- Garasjeplass i kjelleranlegg.
- Heis i bygget.
- Felles takterrasse med premium utsikt.

Standard

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

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 garasjeplass i kjelleren. Det er eksklusiv bruksrett til anvist garasjeplass.

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.

Solforhold

Leiligheten har gode lys- og solforhold. Balkong utenfor stuen er vendt mot syd.

Radonmåling

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

Diverse

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.

Det gjøres oppmerksom om at det på grunn av styling vil forekomme mindre spikerhull i veggene der det er hengt opp bilder, speil etc. Kjøper er innforstått med dette og kan ikke kreve hullene utbedret eller holde tilbake penger på grunn av dette ved overtakelsen.

Vedlagte plantegning er fra utbyggerens sin salgsoppgave.

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

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.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 890 000

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

60/8995

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 976

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

Utkast til vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 283, seksjonsnummer 32 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:

3226/73/283/32:

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: 32

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/8995

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 er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligblokk B, takterrasser, deler av kjeller og midlertidig nærlekeplass datert 17.01.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.01.2025.

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. Eiendommen er

regulert til bolig- og næringsformål i reguleringsplan for Torgalleen.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsbebyggelse.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men styret skal varsles om utleieforholdet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse.

Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

6 620 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

10 000 (Startkapital sameie)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

17 970 (Omkostninger totalt)

28 870 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

31 670 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 907 970 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 918 870 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 921 670 (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 17 970

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Utkast til vedtekter

Plantegning

Leveransebeskrivelse fra utbygger

Boligselgerforsikring

Eier kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring 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 kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Espen Skjermo Slorafoss

Eiendomsmegler MNEF

ess@aktiv.no

Tlf: 926 37 136

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Eiendomsmegler MNEF

oyvind.saegrov@aktiv.no

Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler

Espen Skjermo Slorafoss

Eiendomsmegler MNEF

ess@aktiv.no

Tlf: 926 37 136

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park

1920 Sørumsand

Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato

29.04.2025

Vedlegg

LEVERANSEBESKRIVELSE

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

EIERSEKSJON

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

TOMT

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

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

UTOMHUS

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

Renovasjonsanlegg blir utført med nedsenkede søppelcontainere iht kommunale krav.

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

KONSTRUKSJON

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

TERRASER

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

INNENDIG 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
Innwendig bod	Malt gips/betong med synlige v-fuger	1-stavs eikeparkett	Malt gips/betong
Sportsbod	Betong - Støvbundet	Betong - Støvbundet	Ensidig kledd malte OSB plater/ betong støvbundet
Garasjeanlegg	Himlingsplater/garasjehimling/støvbundet betong	Drensfalt/betong	Betong - Støvbundet

VINDUER

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

DØRER

Innwendige 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/frysenskap. Hver leilighet får utarbeidet egen kjøkkentegning som fremlegges på tilvalgsrådet. Antall skap og plassering av teknisk utstyr fremkommer av den kjøkkentegning som gjelder for den enkelte leilighet. Overskap leveres i standard høyde (210 cm).

BAD

Det leveres baderomsinnredning med skuffer i hvit utførelse med glatte fronter, heldekkende servant, ett-greps batteri og tilhørende speil. 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. Varmeveksler og el kjele plassert i teknisk rom. Hver leilighet får leveres egen energimåler for varmt tappevann og varmt vann til oppvarming. I baderomsgulv blir det montert varmekabel. Elektriske panelovner på soverom leveres ev. som tilvalg.

Leiligheter leveres med minimum energiklasse grønn C

VENTILASJON

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

BREDBÅND OG TV

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

EL-INSTALLASJON OG EL-ANLEGG

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

SPRINKLERANLEGG / SIKKERHETSUTSTYR

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

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

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

1. NAVN

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Torgalléen sameie.

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

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

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

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

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

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

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

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel evt en eller flere tilleggsdeler, jfr seksjoneringsbegjæringen. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetsene 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 avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetsene og elektrisitet fram til bruksenhetsens sikringskapp, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

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

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

2. RETTSLIG RÅDERETT

2-1 Rettslig råderett

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

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

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

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

2-2 Bod

- (1) Det medfølger en bod til hver boligseksjon i garasjeanlegget under boligene. Bodene er uomsettelig og medfølger ved videresalg av leiligheten. Bod tildeles av utbygger ved overtagelse, det er ikke bytterett på boden.

2-2 Parkering

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

2-3 Parkeringsplasser for 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) Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett på takterrasse i 2. og 3. etg. Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett på takterrassen i 7. og 8. etg.
- (7) Næringsseksjonene kan disponere fasadene med skilting i henhold til omsøkt skiltplan ved byggestart. Skilting tillates med lys, men skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere. Næringsseksjonene disponerer eller står fritt til bestemme skilting utenfor sine fasader.

3-2 Trivselsregler

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

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

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarmeradiatorer, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, fjernvarmeradiatorer, kraner og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Seksjonseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
- (4) Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Oppdager seksjonseier skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende melding til sameiet.
- (6) Seksjonseieren plikter å skifte filter på ventilasjonsanlegg i seksjonen to ganger pr år.
- (7) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

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

- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av energiglass og ytterdører til seksjonen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseier skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.
- (5) Sameiet ved styret skal påse at det blir brøytet innsatsvei for brannvesen på sameiets eiendom.
- (6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.
- (7) Næringsseksjonen(e) har drift- og vedlikeholdsansvar for alle tekniske installasjoner som kun gjelder næring, samt alle innvendige arealer som gjelder næringsseksjonen(e).
- (8) Boligseksjonene har drift- og vedlikeholdsansvar for alle tekniske installasjoner som kun gjelder bolig, samt alle innvendige arealer som gjelder boligseksjonene.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

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

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

5-1 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boligseksjon, skal fordeles mellom seksjonseierne etter boligseksjonenes BRA/sameierbrøk med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Den enkelte seksjonseier av boligseksjonen skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Å-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. strøm, felles bygningsforsikring, vaktmesterkostnader, renhold av fellesareal, honorarer til forretningsfører, tv- internett/standardpakke, revisor, styrehonorarer, kommunale avgifter, vedlikeholdskostnader osv.

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

- (4) Fjernvarme betales etter BRA iht boligseksjonenes areal, eller med innbetaling av akontobeløp som avregnes.
- (5) Kommunale avgifter faktureres sameiet, og fordeles i henhold til faktura fra kommunen.
- (6) Unødig uttrykning fra Brann og redningsetaten vil bli belastet de seksjonseierne som utløser alarmen. Vedlikehold serviceavtale/drift av anleggene faktureres hver for seg eller fordeles etter fordelingsnøkkelen som er mellom bolig og næring.
- (7) Ved opptak av lån til vedlikehold/rehabilitering fordeles kostnadene etter BRA i henhold til boligseksjonenes areal, dette gjelder for bygningsmasse og felles installasjoner.

5-2 Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

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

Ovennevnte kostnader som knytter seg til Næring, eller kostnader som har sin foranledning eller bakgrunn i driften/virksomheten i Næring, betales fullt ut av Næring. I den grad det er praktisk mulig betaler Næring kostnadene i dette punkt direkte. Øvrige kostnader administreres av Sameiets styre og fordeles iht. punkt 5-3.

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

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

- Drift og vedlikehold av fellesarealer, felles funksjoner og felles tekniske anlegg mv som betjener både Næring og Bolig. Næring sørger for å kontrahere personell som ivaretar disse forholdene.
- Utskifting av konstruksjonselementer i tilknytning Sameiet, herunder membran og sluk på tak.
- Byggforsikring, likevel slik at Næring og/eller Bolig må betale særskilte forsikringskostnader som er foranlediget av sin virksomhet.
- Kommunale avgifter, likevel slik at Næring og/eller Bolig må betale særskilte kommunale avgifter som er direkte foranlediget av sin virksomhet.
- Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, fasader og bygningsmessige konstruksjoner.
- Kostnader til felles belysning.
- Kostnader til snøbrøyting, og annet vedlikehold av atkomstarealer
- Honorar til tillitsvalgte i Sameiet.
- Honorar til forretningsfører og revisor

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret – sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to eller fire andre medlemmer med en eller tre varamedlemmer. Utbygger kan konstituere og sitte i styret inntil sameiet er helt eller delvis overlevert. Næringsseksjonen skal være representert i sameiets styre.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av sameiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. ÅRSMØTET

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

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

- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregåendekalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

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

I årsmøtet har næringsseksjonen 46 stemmer.

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

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

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

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

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

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra næringsseksjonen.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

10. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

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

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

Møtet ble åpnet av: Irene Holmen Vangen

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Til behandling forelå:

1. Konstituering

a. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Irene Holmen Vangen

Vedtak: Godkjent

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

Som sekretær ble foreslått: Jan Espen Gjerde

Til å underskrive protokollen ble foreslått:

og

Bjølva og *Kristine Solnesen.*

Vedtak: Godkjent

c. Opptak av navnefortegnelse

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

Vedtak: Godkjent

d. Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

Forslag:

2. Fastsettelse av navn på boligsameiet

Forslag til navn på boligsameie foreslås Torgallen Sameie

Vedtak: Godkjent

3. Valg av revisor

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

Vedtak: Godkjent

4. Valg av forretningsfører

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

Vedtak: Tatt til orientering

5 Vedtekter for sameiet

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

Vedtak: Tatt til orientering

6. Trivselsvedtekter for sameiet

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

Vedtak: Godkjent

7. Fastsettelse av felleskostnader- oppstartstidspunkt

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

Det innbetales oppstartkapital etter kjøpekontrakt.

Vedtak: Tatt til orientering

8. Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 2 år ble foreslått:

Som styremedlem for 2 år ble foreslått:

Som styremedlem for 2 år ble foreslått

*Tor Arne Gulliksen
Berke Hald
Ole Tom Nordby*

Som varamedlem for 1 år ble foreslått:

Som varamedlem for 1 år ble foreslått

*Kristine Slesnes
Bjørke Juv*

Vedtak: Godkjent

Irene Holmen Vangen/S
møteleder

Jan Espen Gjerde /S
sekretær

protokollvitne /S

Kristine Solbakk

protokollvitne /S



Forvaltning

EMBARK AS
Pilestredet 73

0354 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
22/00878-65

Saksbehandler:
Marianne Bekkerhus

Dato: 17.01.2025

73/283 Midlertidig brukstillatelse - del 4

Rammetillatelse ble gitt 21.02.2022.
lgangsettingstillatelse 1 er gitt 20.12.2022.
lgangsettingstillatelse 2 er gitt 08.02.2023.
lgangsettingstillatelse 3 er gitt 16.03.2023.
Dispensasjon fra reguleringsplanen er gitt 14.06.2023.
Endringstillatelse er gitt 24.01.24.
Midlertidig brukstillatelse del 1 er gitt 05.06.2024.
Midlertidig brukstillatelse del 2 er gitt 08.10.2024.
Midlertidig brukstillatelse del 3 er gitt 17.12.2024

Gjelder: Midlertidig brukstillatelse for boligblokk B, takterrasser, deler av kjeller og midlertidig nærlekeplass

Gnr/bnr: 73/283
Seksjon 29 (H0301)
Seksjon 30 (H0302)
Seksjon 31 (H0303)
Seksjon 32 (H0401)
Seksjon 33 (H0402)
Seksjon 34 (H0403)
Seksjon 35 (H0501)
Seksjon 36 (H0502)
Seksjon 37 (H0503)
Seksjon 38 (H0601)
Seksjon 39 (H0602)
Seksjon 40 (H0603)
Seksjon 41 (H0701)
Seksjon 42 (H0702)
Seksjon 43 (H0703)
Seksjon 44 (H0801)
Seksjon 45 (H0802)
Seksjon 46 (H0803)

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

Byggested: Bjørkeveien 20 C, 1940 Bjørkelangen
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum

Søker: EMBARK AS
Tiltakshaver: Bjørkelangen Torg AS

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 14.01.25 og gjennomføringsplan er mottatt 17.01.25. Gjennom dette er det opplyst overfor kommunen at kun mindre vesentlige arbeider gjenstår, og at tiltaket for øvrig er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Arbeidet må ferdigstilles innen frist oppgitt på skjema for søknad om midlertidig brukstillatelse. Dersom ikke gjenstående arbeider blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstilling. Slikt pålegg kan gjennomføres ved sanksjoner, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at gjenstående arbeider er ferdigstilt.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

73-283, gebyr del 4
Klageskriv

Liste over mottakere:
EMBARK AS, Pilestredet 73
, 0354 OSLO

Liste over kopimottakere:
BJØRKELANGEN TORG AS, c/o Amfi Drift AS
Øravegen 4
, 6650 SURNADAL

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tusenårsparken Linje 470, 470E, 480	5 min 0.3 km
Blaker stasjon Linje R14	22 min 23.2 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	19 min 1.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min 0.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	17 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Bjørkelangen Senter	6 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

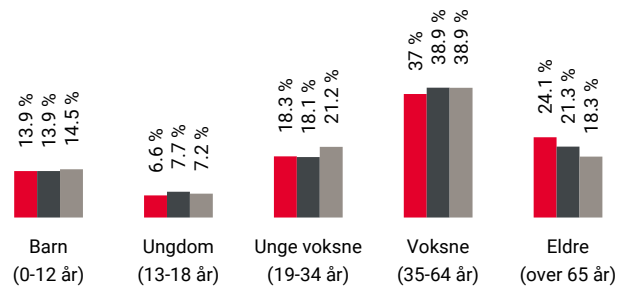
Godt vennskap 75/100



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) 19 barn	12 min 0.9 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	24 min 1.8 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	26 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	6 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



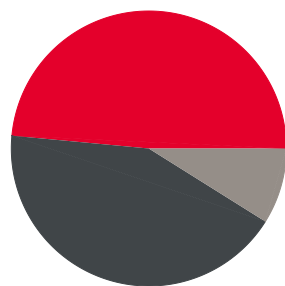
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Bjørkelunden Fotball	9 min	0.7 km
	Bjørkelangen sportssenter Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	10 min	0.8 km
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	12 min	
	MOVA Bjørkelangen	16 min	

Boligmasse



■ 49% enebolig
■ 43% blokk
■ 9% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Bjørkelangen Senter

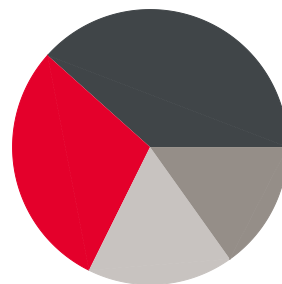
6 min



Boots apotek Bjørkelangen

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 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



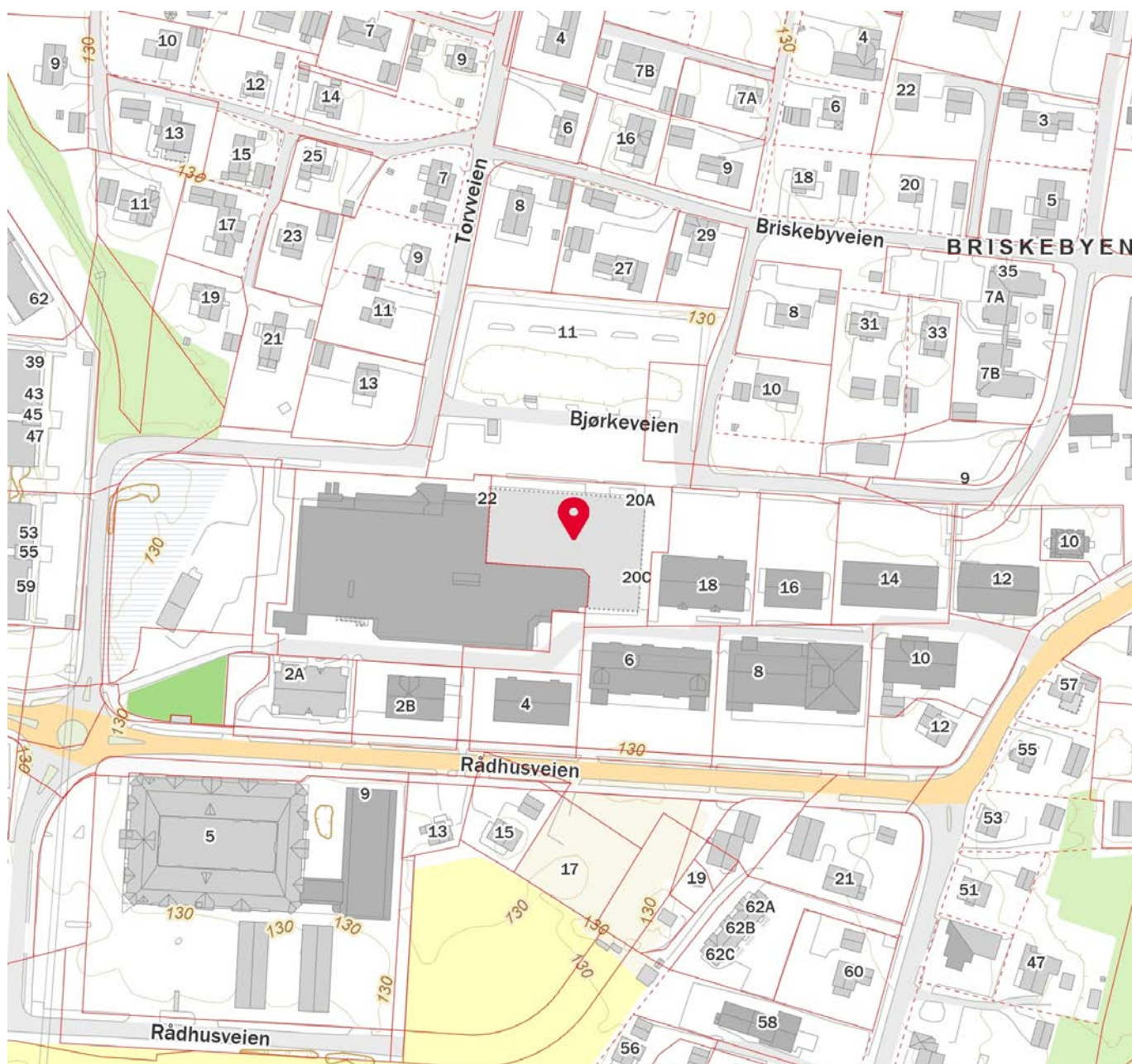
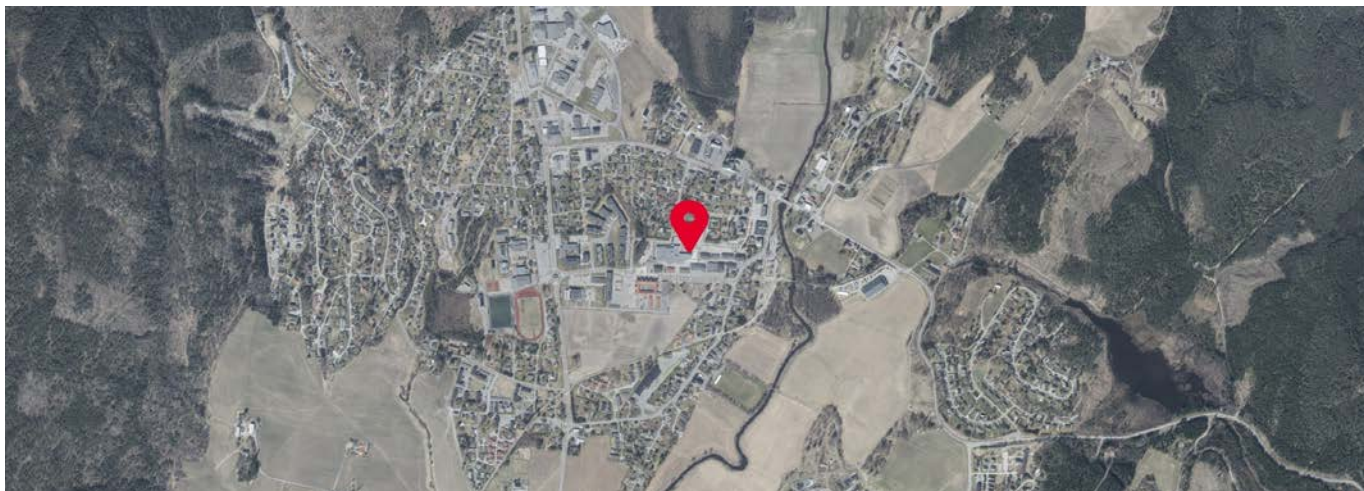
0%

43%

■ Bjørkelangen øst/Eidslia
■ Bjørkelangen
■ Norge

Sivilstand

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



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 • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Aurskog

SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte
for kundene, lokalt næringsliv og
gode lokalsamfunn.

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik



Aurskog

SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte
for kundene, lokalt næringsliv og
gode lokalsamfunn.

**Hos Henrik, Bente, Laila, Elin og Turid
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider tett med Aktiv Sørumsand og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Sørumsand Park.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bjørkeveien 20 C
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Skjermo Slorafoss

Oppdragsnummer:

Telefon: 926 37 136
E-post: ess@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre