

Bjørkeveien 20C, 1940 BJØRKELANGEN

**Nybygg 4-roms med heis og
parkering. God planløsning, to bad
og to balkonger på ca. 40 kvm.**



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjeremo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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

Nybygg 4-roms med heis og parkering. God planløsning, to bad og to balkonger på ca. 40 kvm.

Velkommen til Bjørkeien 20C. En lekker 4-roms leilighet med tre soverom av god størrelse, to romslige bad, hvorav ene er i en-suite løsning til hovedsoverom. Leiligheten har to solrike balkonger på til sammen ca 40,6 kvm. Balkongen fra hovedsoverom er på ca 6,8 kvm vender mot øst og balkong fra stue er på ca. 33,8 kvm, og vender mot vest. Leiligheten har blitt oppgradert med tilvalg på kjøkkeninnredning fra Sigdal, samt speilskap og regnfallsdusj i begge badrom.

Leiligheten har parkering i felles garasjeanlegg og det er heis opp til leilighetsplan.

Her bor man godt med alt til hverdagen like utenfor døren.

Innhold

Velkommen	2
Plantegning	21
Om eiendommen	26
Nabolagsprofil	37
Tilvalg kjøkken	41
Øvrige tilvalg	47
El tegning for leilighet	53
Forbrukerinformasjon	58
Budskjema	59

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 8 090 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 73, bnr. 283
Omkostn.:	Kr 67 980,-	Snr.	34
Total ink omk.:	Kr 8 157 980,-	Oppdragsnr.:	1106250049
Selger:	Aur Eiendom AS		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2025		
BRA-i/BRA Total	128/128 kvm		
Tomtstr.:	2929.1 m ²		
Soverom:	3		
Antall rom:	4		

Velkommen til Bjørkeveien 20C.
En påkostet leilighet med 3 soverom, 2 bad, 2 balkonger,
heis og parkering. Bildet er digitalt stilet.







Fra stue og kjøkken er det adkomst ut til en romslig balkong som vender mot vest. Her kan kveldssolen nytes.





Hovedsoverom har egen balkong som vender mot vest, samt privat baderom. Bildet over er digitalt stilet.





Med adkomst fra hovedsoverom er det en trivelig balkong som vender mot vest.

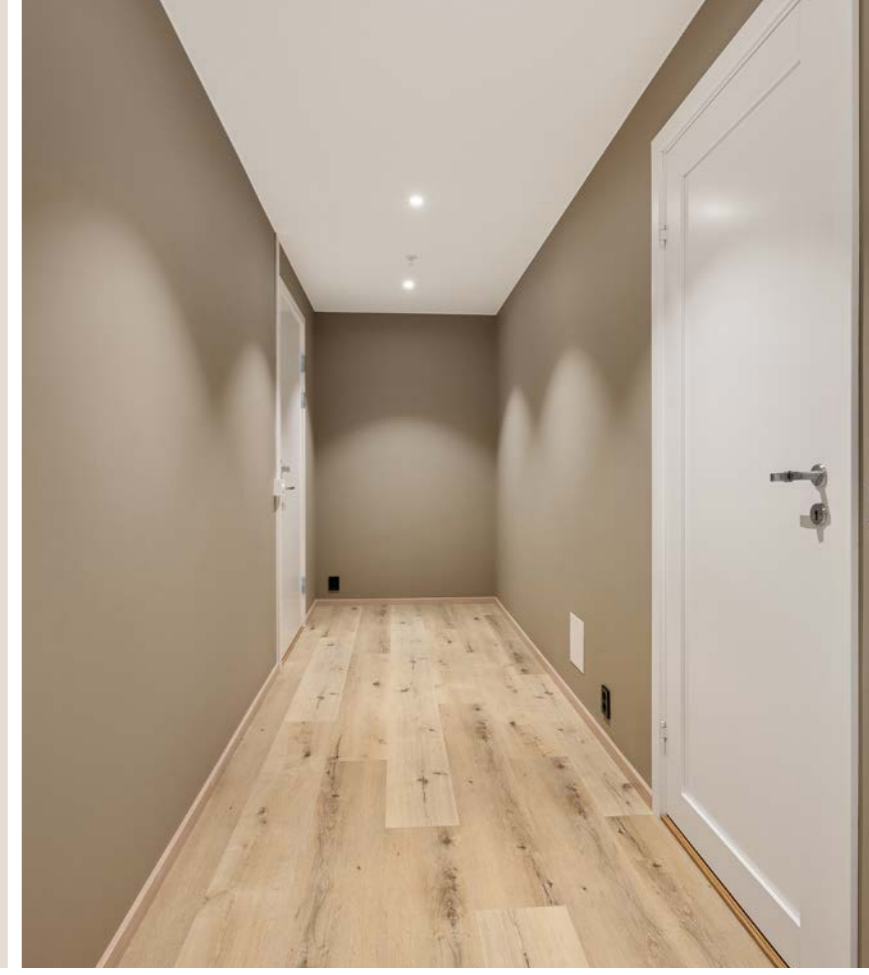


Leiligheten har tre gode soverom.
Alle med plass til seng, garderobe og annet ønskelig
møblement. Bildet er digitalt stilet.





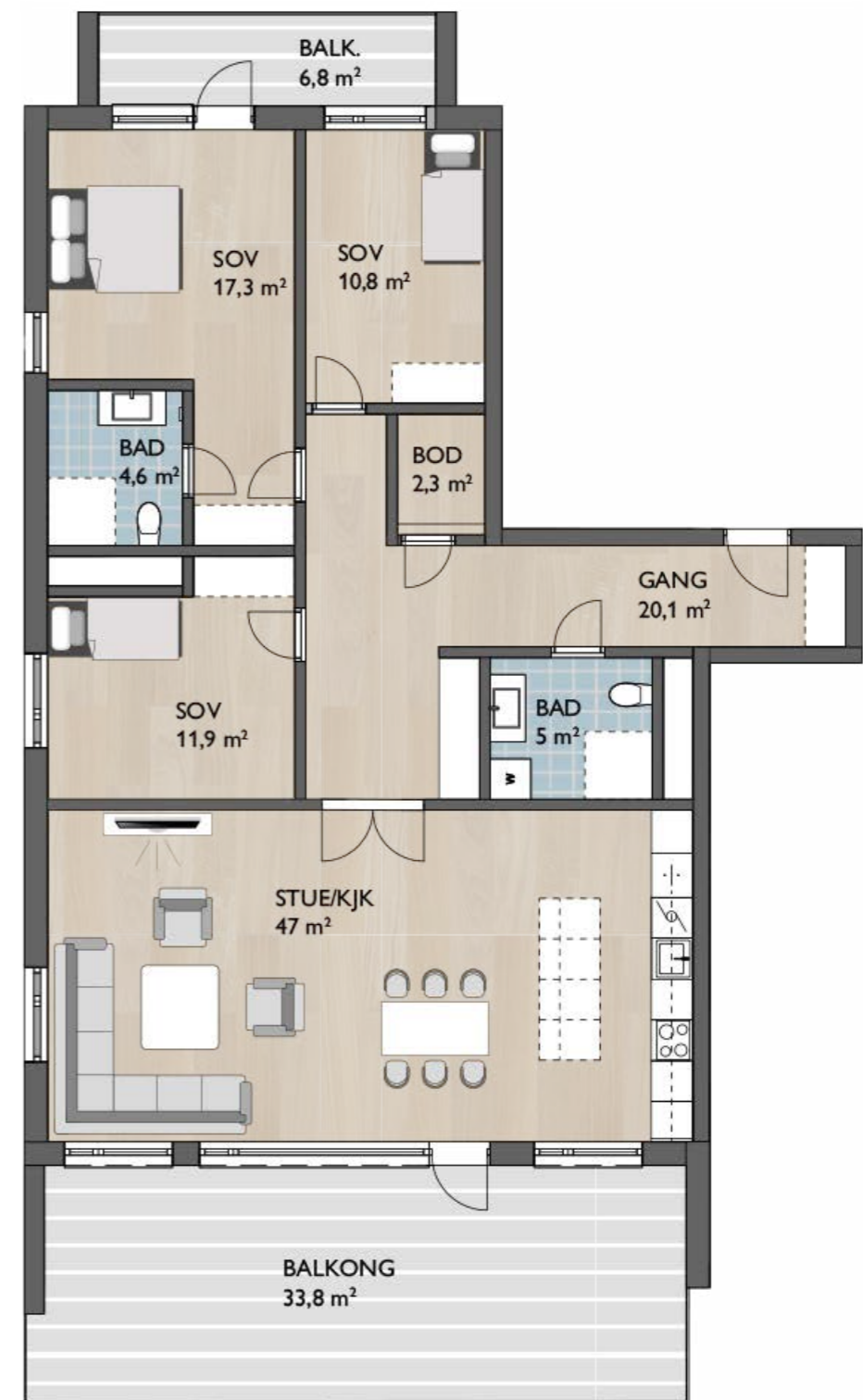
Gangen har god plass til garderobe og annet ønskelig møblement.





Plantegning

4. etasje




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



Alti Bjørkelangen ligger i byggets første etasje.





**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 128 m²

BRA totalt: 128 m²

TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 128 m² Entré, bod, stue/kjøkken, 3 soverom og 2 badrom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

41 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er hentet fra utbyggers salgsoppgave.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2929.1 m²

Tomtebeskrivelse

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

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter.

Beliggenhet

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

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

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

Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismona 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 Blikrsrud Næringsområde med kjeder som Mekonomen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Oslo, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

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

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Enebolig, småhus, leilighet og forretningsbygg.

Innhold

Planløsning: entré, bod, stue/kjøkken, 2 badrom og 3 soverom, samt 2 balkonger.

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

Kort fortalt

- Romslig balkong på ca. 33,8 kvm.
- Pent opparbeidede fellesområder.
- Gode solforhold.
- Parkering i felles garasjeanlegg.
- Det er heis opp til boligetasjene.
- Smakfull og moderne innredning.
- Høy kvalitet på alle materialer.
- Oppgradert kjøkken fra Sigdal.
- Integrerte hvitevarer er inkludert.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.

- Enstavs parkett i alle tørre rom.
- Oppgradert bad.
- Flislagt bad får opplegg for vaskemaskin.
- Tre romslige soverom.
- Ene soverommet har "en-suite" løsning med bad og balkong.
- Innvendig bod og egen sportsbod.
- Vannbåren varme (fjernvarme).
- Varmt tappevann fra fjernvarme.

Standard

Leiligheten har blitt oppgradert med tilvalg i kjøkken og badrom.

Kjøkkenet er blitt påkostet med lekker innredning fra Sigdal med fronter av modellen Vidde og farge Korn, samt sorte håndtak av type Hekken 2. Benkeplaten er laminat utførelse og fargen heter 652 Delaware Stein. Servanten er i sort farge fra Franke og er underlimt i benkeplaten.

Leiligheten har to badrom. Begge badene er blitt oppgradert med regnfallsdusj og speilskap.

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. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge

med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer fra Siemens i kjøkken følger salget. Herunder induksjon koketopp, ovn, oppvaskmaskin, fryseskapp, kjøleskap og mikrobølgeovn. Se tilvalgsordre fra Sigdal for ytterligere spesifisering av produkter.

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

Parkering

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

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum 3 etasjer over bakkeplan og radonmåling 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. Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt,

beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

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

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

Leiligheten er omtalt som 408 i salgsoppgave og som 403 i tegninger/tilvalgsordre hos utbygger.

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 090 000

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som

skiller mellom "primær bolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundær bolig".

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

Andre utgifter

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

Tilbud 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.

Boenheden

Eierbrøk

86/8995

Felleskostnader inkluderer

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

Eiendommen månedlige felleskostnader er stipulert til kr 49,- pr kvm. Satsen er kun estimert og det må påregnes avvik som følge av budsjett, drift og

sameiets felles beslutninger osv. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen. Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger/utbygger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

Sameiet

Sameienavn

Torgalleen Sameie

Organisasjonsnummer

934675096

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 283, seksjonsnummer 34 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:

3226/73/283/34:

07.08.1984 - Dokumentnr: 5928 - Rettigheter iflg.

skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av

ledning 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: 34

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 128/8995

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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 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 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

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

8 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

6 630 (Dokumentavgift)

50 000 (Etableringsgebyr)

10 000 (Oppstartskapital til sameiet)

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))

67 980 (Omkostninger totalt)

78 880 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 680 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 157 980 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 168 880 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 171 680 (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 67 980

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr (6 570,-), pantedokument med urådighet (545,-), fotograf (5 000,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Dersom det er utført mindre enn 10 timers arbeid, faktureres et rimelig vederlagt tilsvarende 2 500,00 kroner per time. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand,
Sørumsandvegen Park

1920 Sørumsand
Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato

13.02.2025

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	4 min 0.3 km
Blaker stasjon Linje R14	23 min 23.1 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Aurskog-Høland Kommunehus	7 min
Recharge Bjørkelangen Senter	7 min

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

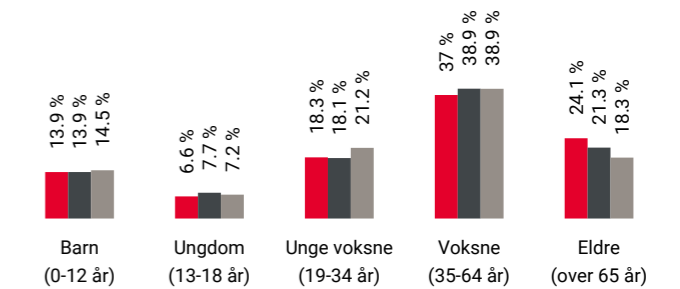


Naboskapet
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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



Dagligvare

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





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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

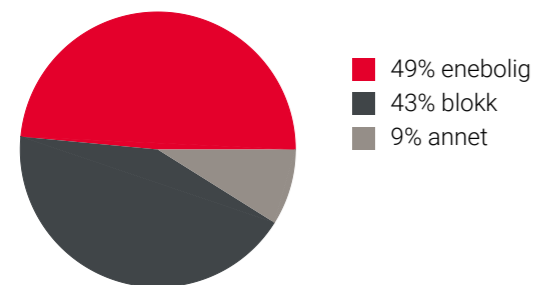
 Gateparkering
Lett 93/100

 Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

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

Boligmasse







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

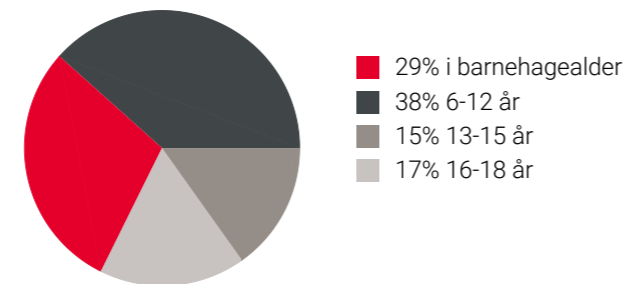
Sitat fra en lokalkjent



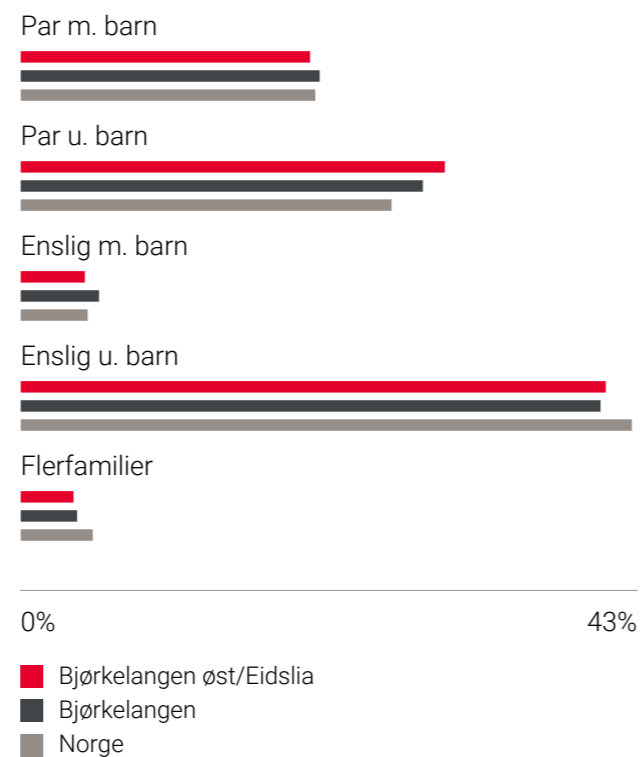
Varer/Tjenester

-  Bjørkelangen Senter 6 min 
-  Boots apotek Bjørkelangen 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

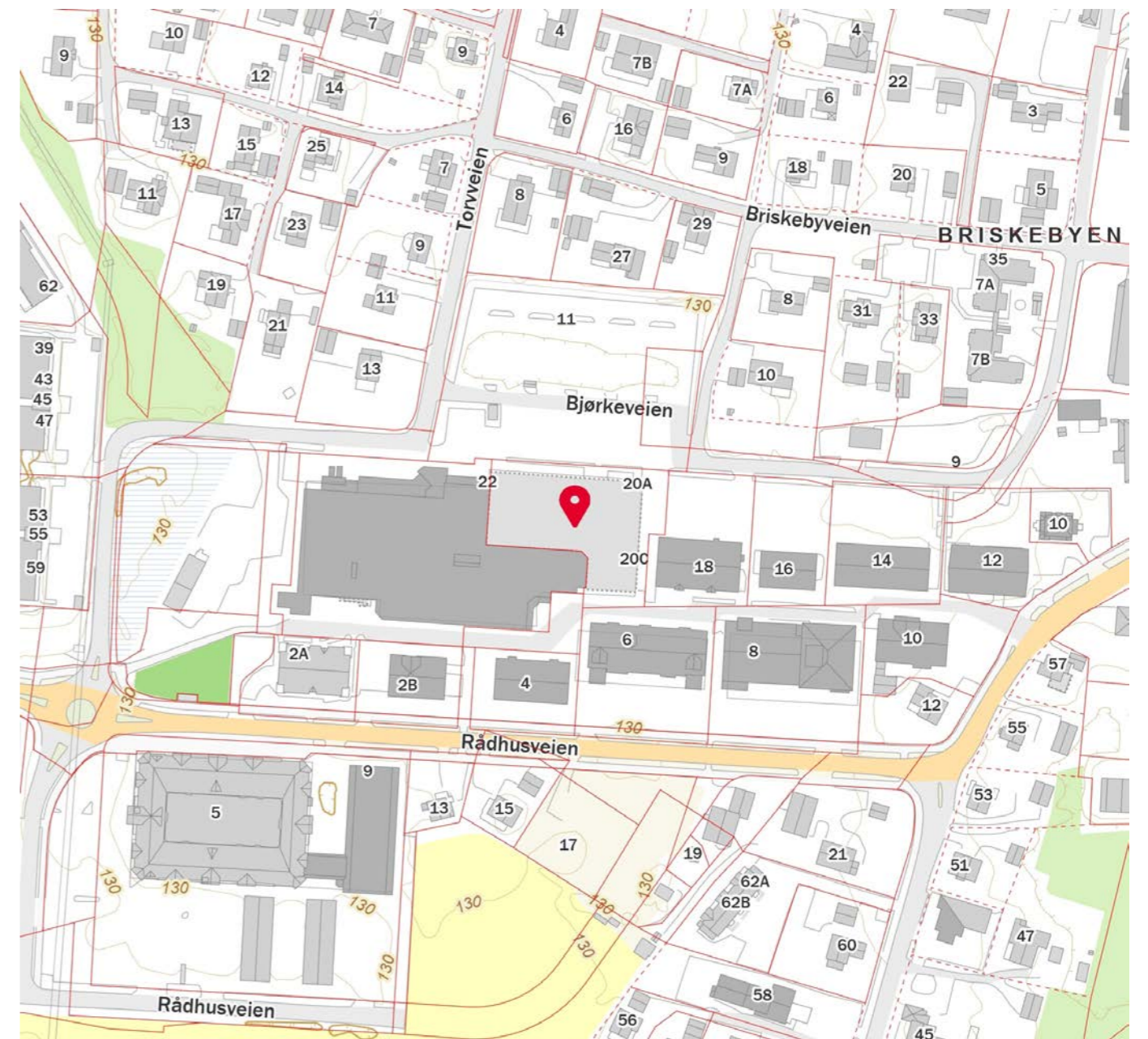
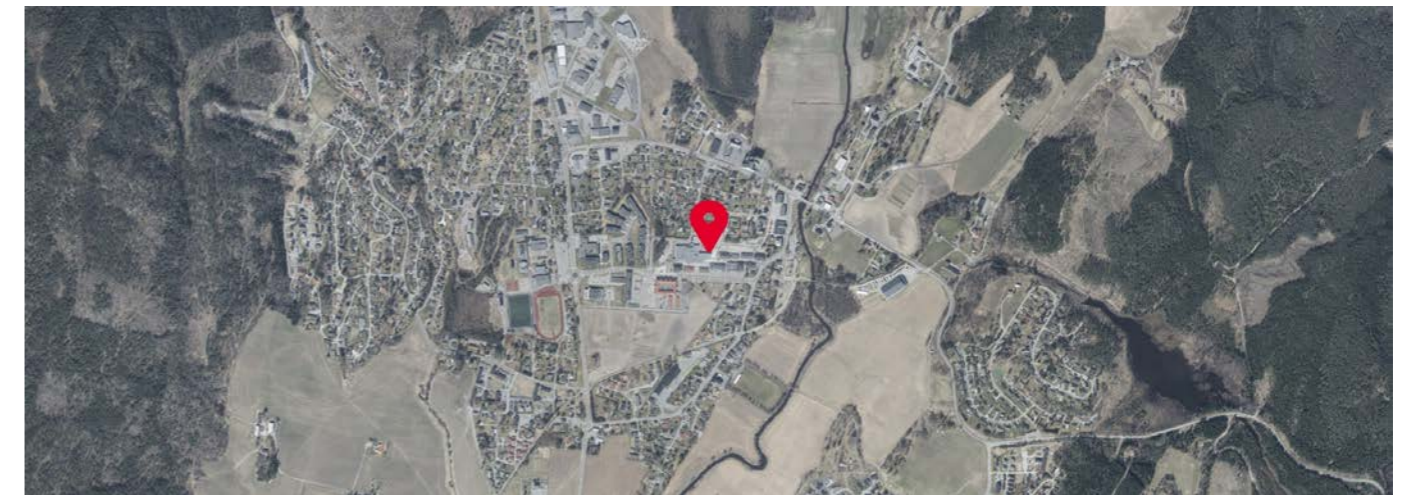


Familiesammensetning



Sivilstand

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

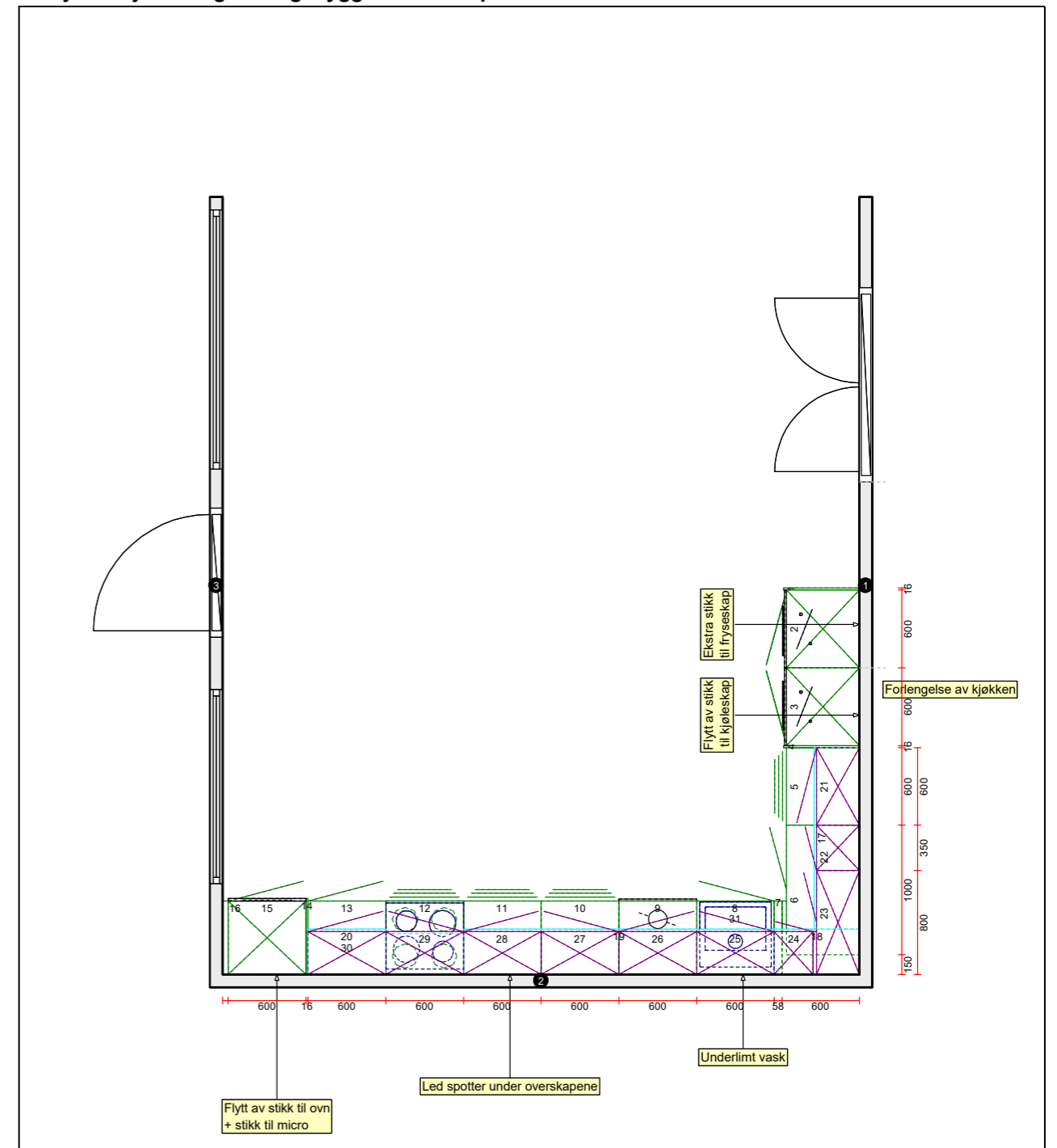






MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Bjørnskiold, Felicia Side:1 (1)



Tilbudsnr. :42287/69/4
 Prosjekt :Bjørkelangen Torg bygg - Stø Entreprenør AS

Skrevet ut: 10.04.2024 Side 1 av 3

Sigdal Kjøkken

Kjøkken : Vidde Korn
 Farge skrog : Hvit
 Grep dør : HK000329 Håndtak Hekken 2 sort cc128
 Grep skuff : *Samme som dør
 Hengsel : Hengsel 110 grader med int. demping
 Flekkklakk/-beis : Automatisk
 Dører og skuffer : Vidde Snø (22)
 Tilbehør : Korn MFC
 Sokler : Korn MFC
 Baldakiner : Korn MFC

Implast Benkeplater

Laminat benkeplater : Håndpåsatt Kant F32 30 mm DUO
 Utførelse : 652 Delaware Stein
 Kantlist type : F32 1,5 mm
 Kantlist utførelse : 652 Delaware Stein

Kjøkken

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
1	379810	Dekkside med rett forkant HS 2112x585		1,000	STK
2	8117060	Th. Høyskap for integrering K/F 178 cm for glideskinnemontering, 1 dør 700 mm, 1 dør 1404 mm	V	1,000	STK
2.1	3679630000	Lufterist Hvit plast 365x78x20		1,000	STK
2.2	3679810000	Lufterist 500x86 sort		1,000	STK
3	8117060	Th. Høyskap for integrering K/F 178 cm for glideskinnemontering, 1 dør 700 mm, 1 dør 1404 mm	H	1,000	STK
3.1	3679630000	Lufterist Hvit plast 365x78x20		1,000	STK
3.2	3679810000	Lufterist 500x86 sort		1,000	STK
4	379810	Dekkside med rett forkant HS 2112x585		1,000	STK
5	2435060	Tandem skuffeseksjon 60 cm, 1 skuff 124, nr. 1, 1 skuff h252, nr. 5, 1 skuff h316, nr. 6, uten bestikkinnlegg		1,000	STK
6	2073100	Hj.benk 100 m/blindfelt 50 u/innredning Retning = Høyre	H	1,000	STK
6.1	344272	Karusell Le Mans 1/2 karusell H (blindfelt til høyre) min. dørbredde 50cm		1,000	STK
7	243020	Foring 2420x100 Bredde = 58, Høyde = 704, Dybde = 565		1,000	STK
8	2020060	Oppvaskbenk u/rygg uten innredning 60cm	V	1,000	STK
9	1594690	Front for oppvaskm. 60x70 cm inkl. dekklist Vidde Korn		1,000	STK
10	2435060	Tandem skuffeseksjon 60 cm, 1 skuff 124, nr. 1, 1 skuff h252, nr. 5, 1 skuff h316 nr. 6 uten bestikkinnlegg		1,000	STK

Tilbudsnr. :42287/69/4
 Prosjekt :Bjørkelangen Torg bygg - Stø Entreprenør AS

Skrevet ut: 10.04.2024 Side 2 av 3

Kjøkken

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
18	429992	Baldakin dybde 350 mm Bredde = 658, Dybde = 350		0,658	L
18.1	V01B	List V ende		1,000	VM
18.2	H01B	List H ende		1,000	HM
19	429992	Baldakin dybde 350 mm Bredde = 2400, Dybde = 350		2,400	L
19.1	V01B	List V ende		1,000	VM
19.2	H01B	List H ende		1,000	HM
20	429992	Baldakin dybde 350 mm Bredde = 600, Dybde = 350		0,600	L
20.1	V01B	List V ende		1,000	VM
20.2	H01B	List H ende		1,000	HM
21	5010060	Th. Overskap h864 b600, 3 hyller, 1 dør h860 b596	V	1,000	STK
22	5010035	Th. Overskap h864 b350, 3 hyller, 1 dør h860 b349	H	1,000	STK
23	5020080	Th. Hjørneoverskap 3 hyller 1 dør 40cm 1 blindfelt 40cm 80cm Foring, tykkelse = 28, Foring, dybde = 330, Retning = Høyre	H	1,000	STK
24	5010030	Th. Overskap h864 b300, 3 hyller, 1 dør h860 b296	V	1,000	STK
25	5010060	Th. Overskap h864 b600, 3 hyller, 1 dør h860 b596	V	1,000	STK
26	5010060	Th. Overskap h864 b600, 3 hyller, 1 dør h860 b596	H	1,000	STK
27	5010060	Th. Overskap h864 b600, 3 hyller, 1 dør h860 b596	V	1,000	STK
28	5010060	Th. Overskap h864 b600, 3 hyller, 1 dør h860 b596	H	1,000	STK
29	5052060	Th. Ventilatorskap for slimline ventilator med 3 hyller dør 86cm flyttbar bunn 60cm	V	1,000	STK
30	5010060	Th. Overskap h864 b600, 3 hyller, 1 dør h860 b596	H	1,000	STK
503	251120	Sokkelfront 2420x166		3,000	STK
504	251121	Sokkelgavel 505x166		1,000	STK
505	3611350000	Sokkelben 4 stk.		11,000	STK

Delsum Posisjon

Benkeplater

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
31	IM6002121	Bpl. tillegg: underlimt vask Franke Maris MRG 210-52 TL, Sort matt, 1-hulls versjon		1,000	stk
500	IM25230	Benkeplate 30mm 451-625mm (basis pl. alm.) DUO Lengde = 1150, Dybde = 600		1,150	m
500.1	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag		1,000	stk
501	IM25230	Benkeplate 30mm 451-625mm (basis pl. alm.) DUO Lengde = 4258, Dybde = 600		4,258	m
501.1	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag		1,000	stk
502	IM5132	Bpl. tillegg : kantlist F32 PP 1,5mm		6,308	m

Belysning

Kundenavn Sigmund Lindvik, 40 40 74 20

Lørenskog 23.04.2024

Tilvalg leilighet: B0403

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

KJØKKEN TILVALG

Front: Vidde korn
Benkeplate: Laminat 652 delaware stein 30mm, F32 kant
Grep: Hekken sort 128mm
Vask: Franke MRG 610-52 sort , underlimt i benkeplate
Ventilator: Standard - Røroshetta Crystall 1160 kullfilter

Tilvalgsløsning, Tegning/Elementliste nr.:	42287/69/4	kr 193 380
Fratrekk standard løsning		- kr 81 524
Mellomlegg		kr 111 856
20 % adm./koordinering på Byggeplass til Stø Entreprenør		kr 0
TOTALSUM KJØKKEN		kr 111 856

HVITEVARER TILVALG

Leverandør: Siemens		
Elementliste nr.:	42287/69/3	kr 86 995
Fratrekk standard løsning		- kr 51 523
Mellomlegg		kr 35 473
20 % adm./koordinering på Byggeplass til Stø Entreprenør		kr 0
TOTALSUM HVITEVARER		kr 35 473

ADMINISTRASJONSKOSTNAD SIGDAL:	kr 1 500
TOTALSUM SIGDAL TILVALG:	kr 148 829

Etter avtale med Stø, ikke påslag.

Montering er inkludert i prisene.

Kundens signatur:

Vi ber om signert retur av dette skjemaet, samt tegninger og skjema for tilleggsarbeider Kjøkken innen **26.04.24**, slik at vi kan overholde våre frister.

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

Med vennlig hilsen
STUDIO SIGDAL LØRENSKOG

Felicia Bjørnskiöld
Felicia Bjørnskiöld

Studio Sigdal Lørenskog
Solheimveien 28 1473 Lørenskog
Tlf: 67912060 | post@studiosigdal-lorenskog.no

Prosjekt

: Torgalleen Bjørkelangen Tilvalg

Leilighet

: B0403 (salg B408)

Kjøkken Sigdal

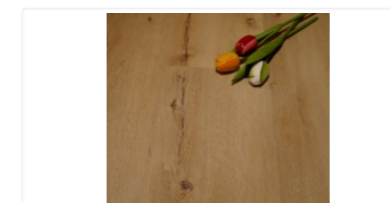
Frist - 02/05/2024
Bestilling sendt 02/05/2024
12:13

🔗 Tilvalg kjøkken og hvitevarer B0403

(Kr 148,829.00)

Kr 148,829.00**Gulv**

Frist - 02/05/2024
Bestilling sendt 02/05/2024
12:12



Parkett
TA Vinyl Seiland(Kr 0.00 * 111)

Kr 0.00

Fotlist
TA Fotlist i eik fargetilpasset til parkett(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00**Bad**

Frist - 02/05/2024
Bestilling sendt 02/05/2024
12:13



Speil
TA Speilskap Atina 100 cm(Kr 7,968.75 * 1)
Artikkel nr : 7010037

Kr 7,968.75

Takdusj
TA Dusj sett Takdusj Silhouet krom(Kr 6,093.75 * 1)
Artikkel nr : 4450784

Kr 6,093.75



Baderomsinnredning - bad tilknyttet soverom
TA STANDARD Servantskap Alterna høyglans hvit 100 cm(Kr 0.00 * 1)
Artikkel nr : 7011156

Kr 0.00



Speil - bad tilknyttet soverom
TA Speilskap Atina 100 cm(Kr 7,968.75 * 1)
Artikkel nr : 7010037

Kr 7,968.75



Servantbatteri - bad tilknyttet soverom
TA Standard Servantbatteri Oras Saga(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Servantventil - bad tilknyttet soverom
TA Standard - Alterna Push-open krom(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



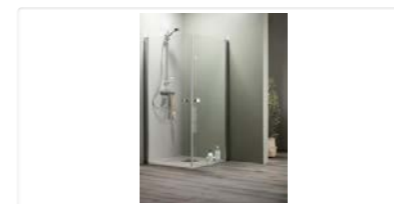
Dusjbatteri - bad tilknyttet soverom
TA STANDARD Dusjbatteri Oras Oramix(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Takdusj - bad tilknyttet soverom
TA Dusj sett Takdusj Silhouet krom(Kr 6,093.75 * 1)
Artikkel nr : 4450784

Kr 6,093.75



Dusjvegger - bad tilknyttet soverom
TA STANDARD Dusjdør Alterna Pyxis(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Sluk - bad tilknyttet soverom
TA Standard - Cleanline børstet stål(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Toalett - bad tilknyttet soverom
TA STANDARD Tolaettskål Laufen PRO-N(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Toalettsete - bad tilknyttet soverom
TA STANDARD Tolaett Laufen PRO-N(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Betjeningsplate - bad tilknyttet soverom
TA STANDARD Betjeningsplate Tece now(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Baderomsinnredning
TA STANDARD Servantskap Alterna høyglans hvit 100 cm(Kr 0.00 * 1)
Artikkel nr : 7011156

Kr 0.00



Servantbatteri
TA Standard Servantbatteri Oras Saga(Kr 0.00 * 1)



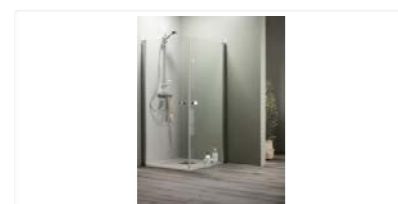
Servantventil
TA Standard - Alterna Push-open krom(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Dusjbatteri
TA STANDARD Dusjbatteri Oras Oramix(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Dusjvegger
TA STANDARD Dusjdør Alterna Pyxis(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Sluk
TA Standard - Cleanline børstet stål(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Toalett
TA STANDARD Tolaettskål Laufen PRO-N(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Toalettsete
TA STANDARD Tolaett Laufen PRO-N(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Kr 0.00



Betjeningsplate
TA STANDARD Betjeningsplate Tece now(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Fliser

Frist - 02/05/2024
Bestilling sendt 02/05/2024
12:13



Flisepakke
TA Flisepakke STANDARD(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Flisepakke - bad tilknyttet soverom
TA Flisepakke STANDARD(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Dører

Frist - 02/05/2024
Bestilling sendt 02/05/2024
12:13



Innvendig dobbeldør mellom gang og stue-kjøkken
Swedoor Unique 01L hvit NCS S0500-N(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Innerdører
Swedoor Unique 01L hvit NCS S0500-N(Kr 0.00 * 6)

Kr 0.00

Screens

Frist - 02/05/2024
Bestilling sendt 02/05/2024
12:13

[Oversiktstegning Screens VEST](#)

Totalt: Kr 176,954

Vilkår

Velkommen til tilvalgsprosess på Torgalleen, utført av STØ Entreprenør AS, på vegne av Bjørkelangen Sentrumsutvikling AS.

For tilvalg gjelder de samme krav til kvalitet og overflater som for leiligheten for øvrig. For kjøpers rettigheter og plikter er en bestilling av tilvalg å anse som en utvidelse av kjøpskontrakten på leiligheten. Herunder gjelder Bustadoppføringslova/Avhendingslova.

Det tas forbehold om feil i oppgitte priser. Ved feil vil kjøper bli kontaktet for aksept av ny pris, eventuell avbestilling. Det tas forbehold om evt. endring i modeller på tilvalgsprodukter. Ved endring vil nyeste modell leveres med samme funksjon.

For tilvalg på elektriske installasjoner i tilknytning til betongvegger og betongtak, opplyses det om at disse blir utført som åpen installasjon da veggene og takene allerede er produsert på fabrikk. På lettvegger tilstrebes det å legge anlegget skjult så langt det lar seg gjøre.

Ved ønske om avbestilling av tilvalg, vil STØ Entreprenør AS ta seg betalt for arbeidet dette medfører i form av et administrasjonsgebyr på kr.6500,- inkl. mva. De deler av tilvalgene som allerede er kommet til utførelse vil bli fakturert uavkortet. Dokumenterbare kostnader fra våre underleverandører som resultat av avbestilling vil også bli fakturert kunde.

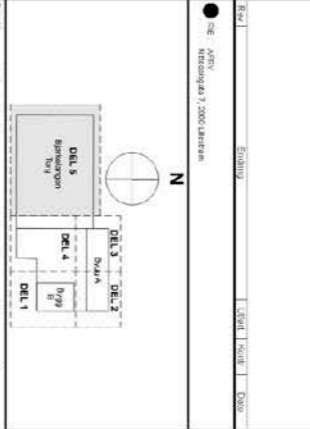
Fristene som er satt i tilvalgsprosessen er endelig, og tilvalg vil ikke kunne gjøres utover denne dato. Det er derfor særdeles viktig å overholde denne. Om ikke tilvalg er bestilt innen fristen, leveres produkter i henhold til standard leveranse.

Før innsending av tilvalgsbestilling er det viktig at du kontrollerer din bestilling grundig og omgående tar kontakt med STØ hvis det er noe som ikke stemmer.

Jeg aksepterer herved disse vilkårene i forbindelse med tilvalgsprosessen for min leilighet.



Symbolforklaring	
	Slett dobbel - infel
	Slett dobbel - påvegg
	Slett enkel
	Slett 6-veis
	Slett lekvis for fuktetopp
	Slett karnase
	Slett i tak/over henting
	Ringkropps
	Pull-takelon Høyde: 1050mm
	Brennørning
	Bodlørner tak
	Bodlørner vegg
	Koblingsutløst for etc. søkelyslysning. Nypunkt etc.
	Demnlight
	Lysst under overskap - lengde tilpasses innredning
	Speilarmatur - inkludert i innredning - for et på +1900
	Lampe karnase for innredning med stikk
	Lampe karnase for innredning med stikk
	Byrjer for vann/dubbel
	Styring ventilasjon (ikke skilteoverveide) H=1100mm
	Byrjer for vann/dubbel



Prosjekt: **Bjørkelangen Senter - Fase 1**

Utvikler: **SEKO**

Byggher: **AFRY**

AFRY AS BUILT

Prosjekt: **Elektro - B-0403**

Dokument: **D01T1110**

Dato: **2024.09.19**

Utgave: **1.50**

Formål: **A2**

Rev: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100



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 eigeendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

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. 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 eller tlf. 22 99 99 99.



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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bjørkeveien 20C
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre