



torgalléen

- En del av Landsbyen Bjørkelangen!

46 nye og moderne leiligheter

Megler

Espen Skjeramo Slorafoss

926 37 136 • ess@aktiv.no

Øyvind Sægrov

414 15 504 • oyvind.saegrov@aktiv.no

Kenneth Sverre

930 29 613 • kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.

Boligprosjekt i regi av

BJØRKELANGEN
SENTRUMSUTVIKLING

Arkitekttegninger:
Embark

Innholdsprod., layout og trykk:
Designo Reklame AS

Foto lokalt:
Javier Berrocal

Med forbehold om trykkfeil.
Illustrasjonsbilder kan inneholde avvik.

Bjørkelangen Der by møter land 4



Nabolagsprofil 10



Leilighetene 14



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

Der by m

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

Unike Bjørkelangen

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

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

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

Øster land



Bo midt i en vaskeekte landsby!

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

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

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

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



« Bjørkelangen
har alt! »

Med hjerte for kultur

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

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

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





Sports- og friluftstilbud på alle kanter

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

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

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

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



Ski- og turløypene – en skjult perle?

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

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

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

En aktiv næringsforening

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

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

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

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





Kanskje kommer toget?

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

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

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



Rivende utvikling







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

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





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

NABOLAGSPROFIL







OFFENTLIG TRANSPORT

 Tusenårsparken	2 min	
 Blaker stasjon	22 min	
 Oslo Gardermoen	55 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Aurskog-Høland kommunehus	3 min	
 Rådhuset, Bjørkelangen	3 min	





BARNEHAGER OG SKOLER

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







DAGLIGVARE

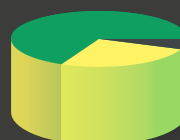
 Coop Extra	1 min	
 Kiwi	1 min	
 Rema 1000	3 min	

SENTER

 Amfi Bjørkelangen Nord	1 min	
 Amfi Bjørkelangen Syd	2 min	

VARER/TJENESTER

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



BOLIGMASSE

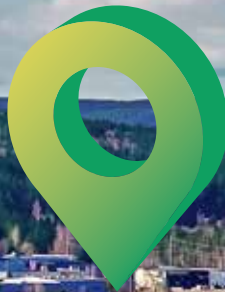
- 68% enebolig
- 26% blokk
- 6% annet





SPESIELT ANBEFALT FOR

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



ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)



Ungdom (13-18 år)



Unge voksne (19-34 år)



Voksne (35-64 år)



Eldre (over 65 år)

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



Bilder er illustrasjoner og kan avvike fra faktiske forhold.



401, 501, 601 og 701

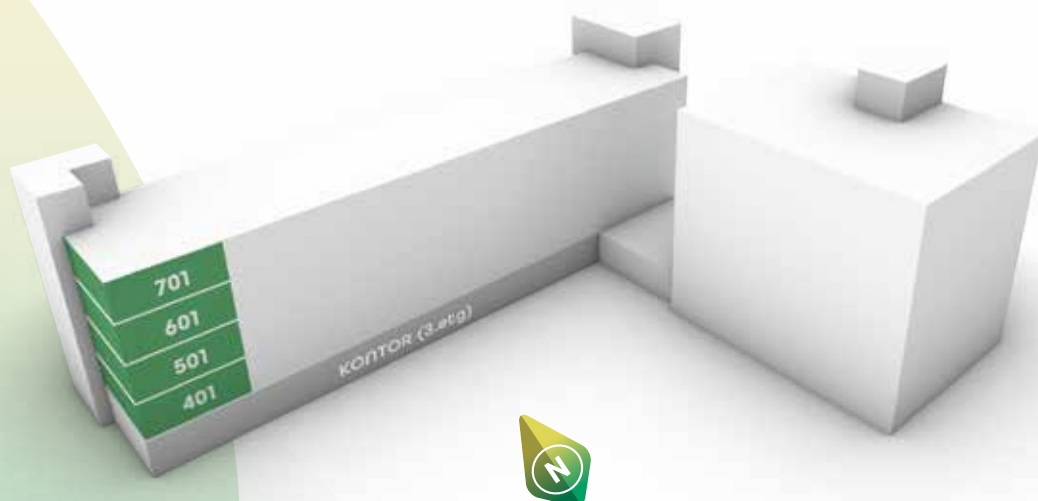
BYGG: A PLAN: 4-7 ROM: 3 BRA m²: 84,5

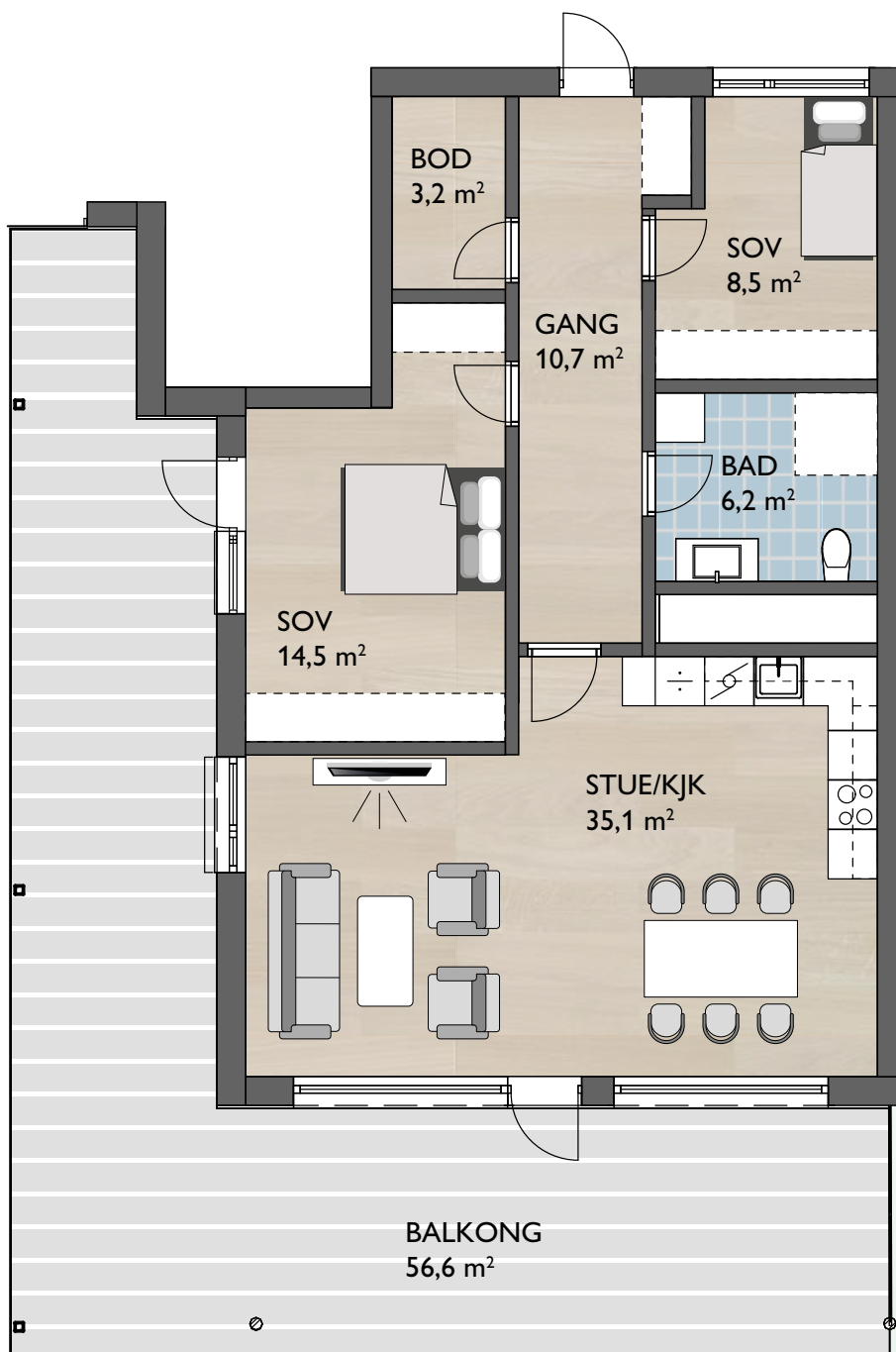
Vil du våkne til fuglekvisper og herlig utsikt? Flytt inn der naturen møter byen og nyt utsikten i fulle drag. I denne romslige leiligheten med 3 rom har du en stor balkong med hele 56 m² areal som omkranser stuedelen med store glassflater. Her er det plass til det møblementet du trenger og du har sol bortimot hele dagen.

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

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

Ellers har leiligheten to soverom, et romslig bad og en bod, så her finner du deg godt til rette. Med andre ord; plass til livet, naturen og byliv på 84,5 herlige m².





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

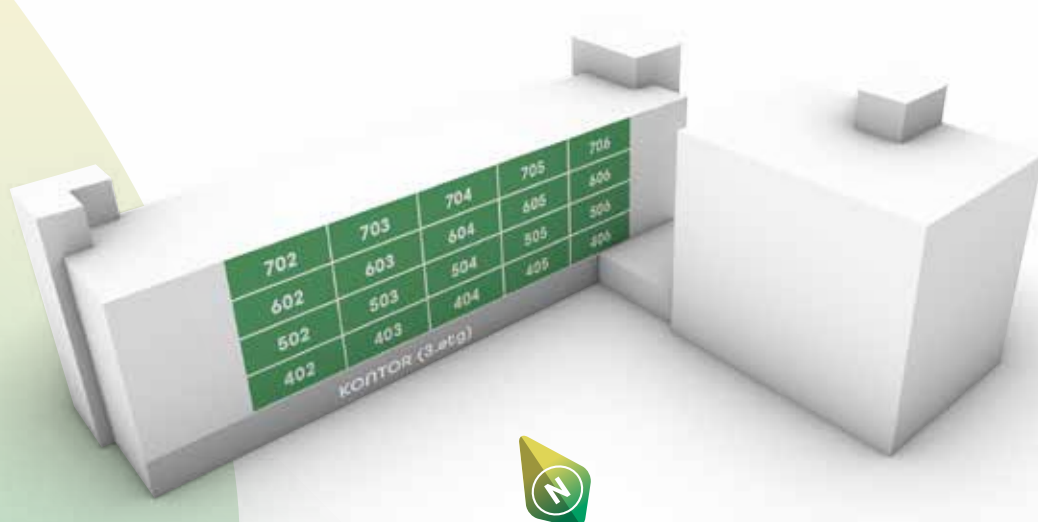
BYGG: A PLAN: 4-7 ROM: 3 BRA m²: 91,6

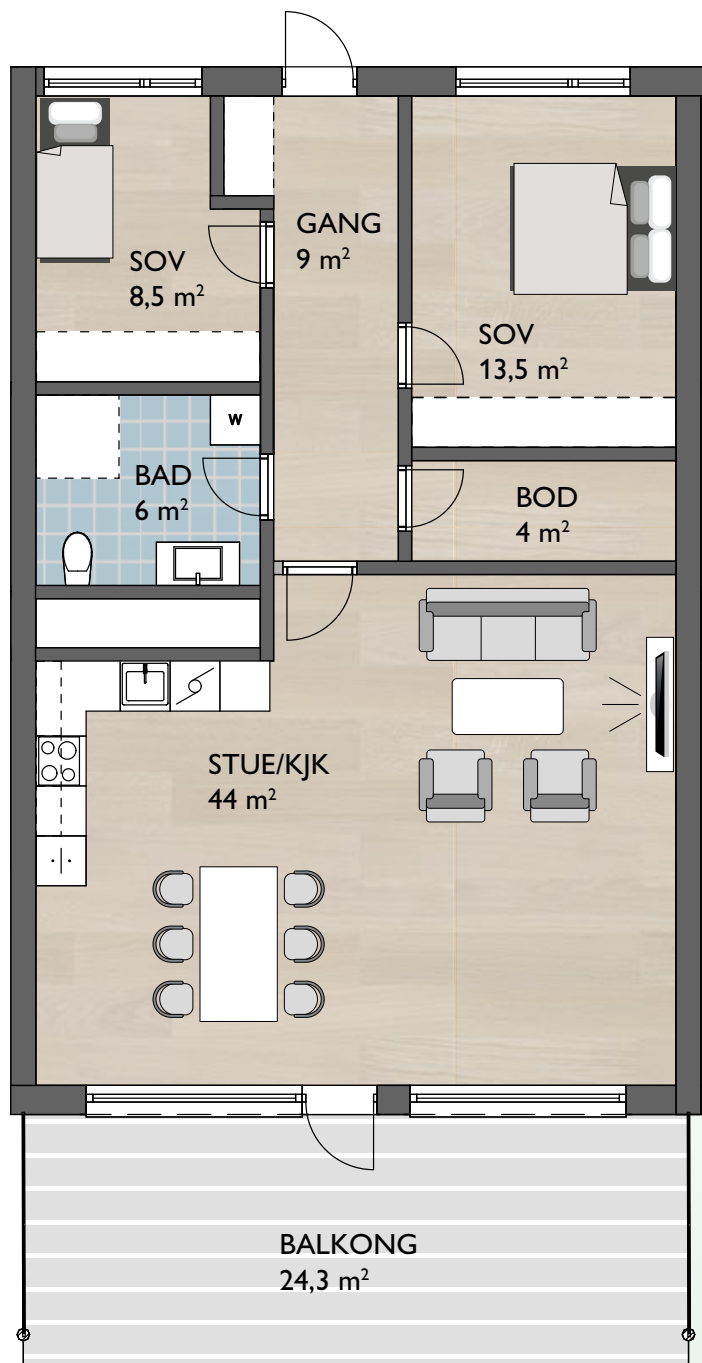
Stor, gjennomgående og med natur og utsikt på begge kanter; kan det bli bedre? Dette er en stor leilighet hvor du kjenner at du har armslag – fra entre og soverom til balkongen helt i andre enden mot syd. Bo bynært og landlig til på én gang!

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

steder å oppholde seg. Leiligheten lar deg også nyte livet i friluft. Så hvorfor ikke gjøre det på den sydvendte balkongen på 24 m²? Her er det med andre ord plass til godt med utemøblement.

Et stort «master bedroom» med nok av skaplass har vindu mot nord, likeså soverom 2. Du har også en bod med plass til eiendeler og et romslig bad på 6 m². Det er her du vil bo!









407

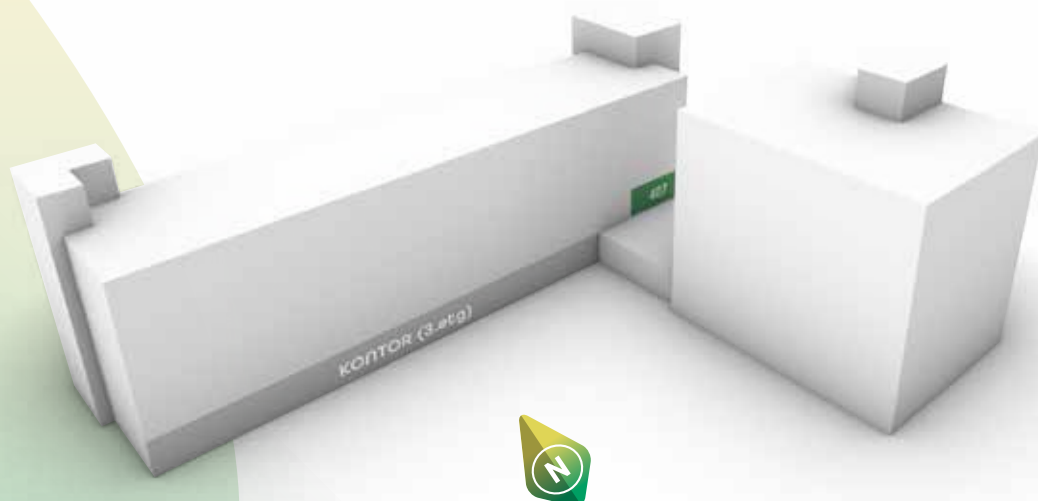
BYGG: A PLAN: 4 ROM: 2 BRA m²: 78,2

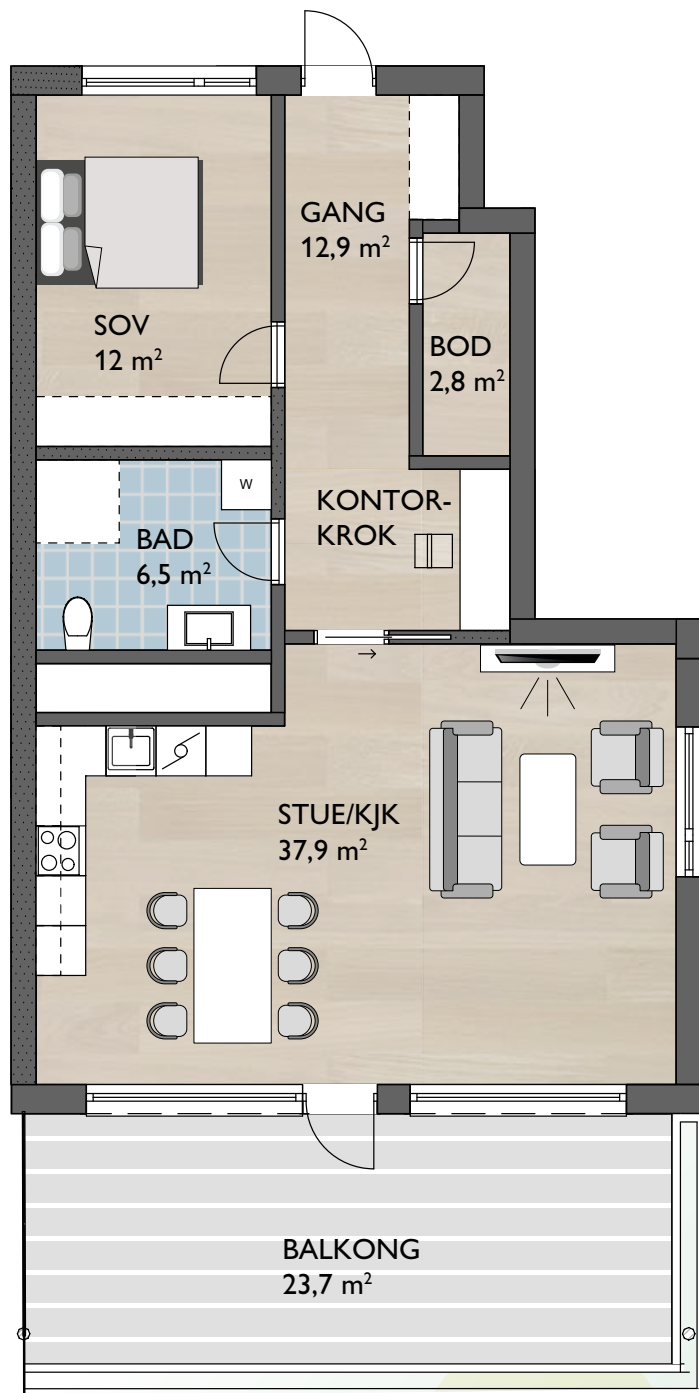
En unik endeleilighet i Torgalléen? Den kan bli din. Tett på naturen og tett på bylivet, men likevel tilbaketrukket og med masse plass. Her vil du kjenne deg hjemme med plass til alt du trenger. La oss ta turen inn:

Leiligheten og livet ditt vil dreie seg rundt den store stua hvor kjøkkenet er helintegrert. Fra stua kan du tre rett ut på en romslig og 24 m² stor balkong hvor late dager kan nytes. Balkongen slipper også inn

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

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





507, 607 og 707

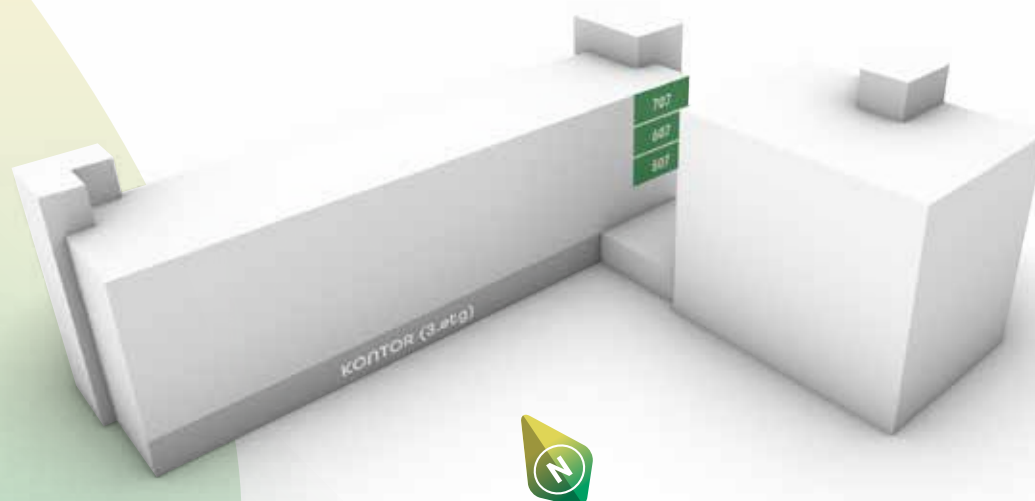
BYGG: A PLAN: 5-7 ROM: 3 BRA m²: 84,3

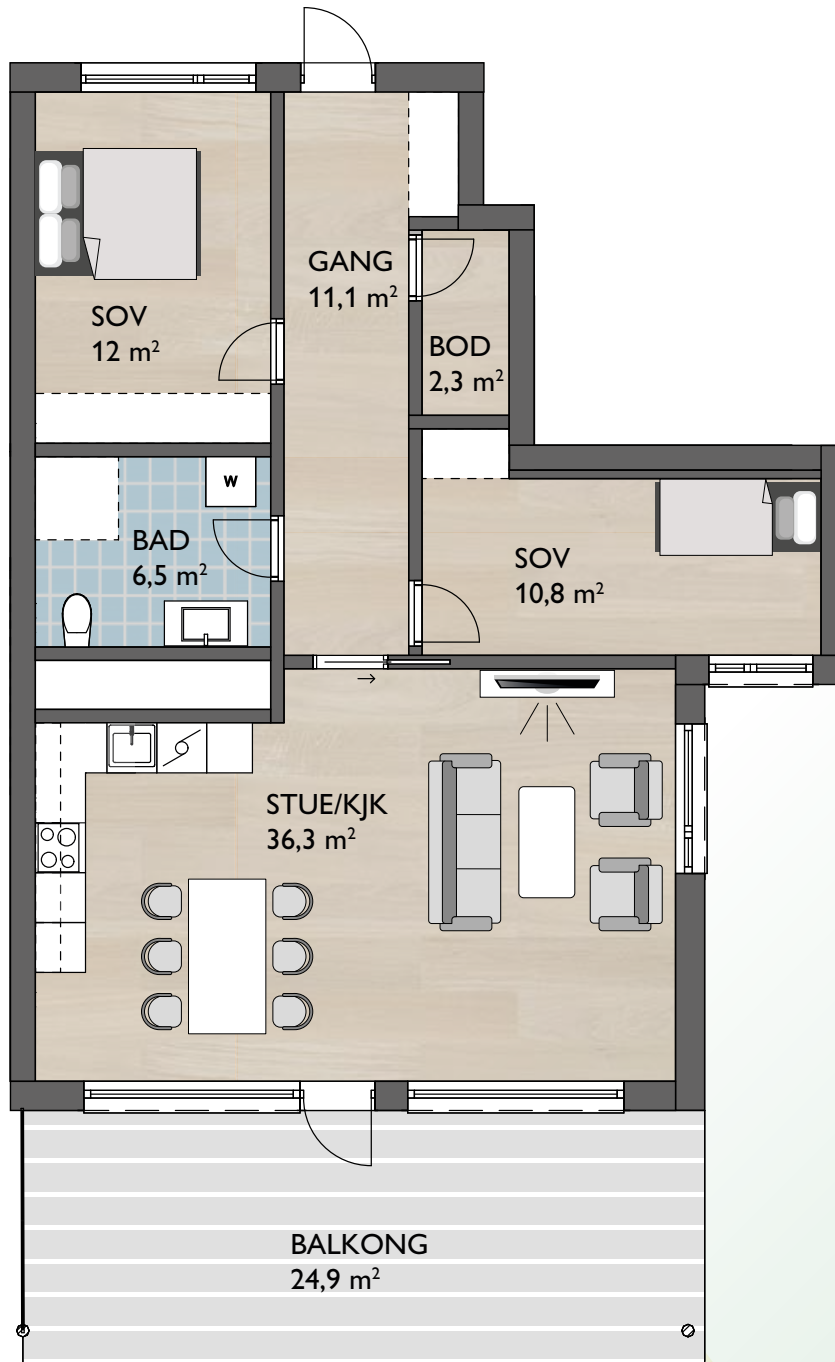
Bo godt og sentralt i Torgalléen! Her er du nært det urbane liv og nær på naturopplevelsene like ved. Det du trer inn i er en endeleilighet hvor du får lys fra tre kanter, og som er innbydende og praktisk.

Det er gjerne stuerommet du vil oppholde deg i; et stort (drøye 36 m²) rom med en smart integrert kjøkkenløsning hvor man nyter livet på sofaen eller spiser et bedre måltid rundt spisegruppen. Eller hvorfor ikke gå ut på den store balkongen?

Her kan du trekke frisk luft fra et 24,9 m² stort areal eller slå deg til ro på utemøblene. Balkongen er i tilknytning til stua og separeres av store vinduer som slipper inn store mengder lys. Store deler av året nytes her.

Leiligheten har to soverom; et hovedsoverom og et ekstra soverom, begge med skapplassen du trenger. Badet på 6,5 m² gir plass til vask/tørk, og eiendelene ellers kan du sette i boden på 2,3 m². Dette er en leilighet du lett vil finne trivselen i.









Bilder er illustrasjoner og kan avvike fra faktiske forhold.

301

BYGG: **B** PLAN: **3** ROM: **4** BRA m²: **128,5**

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

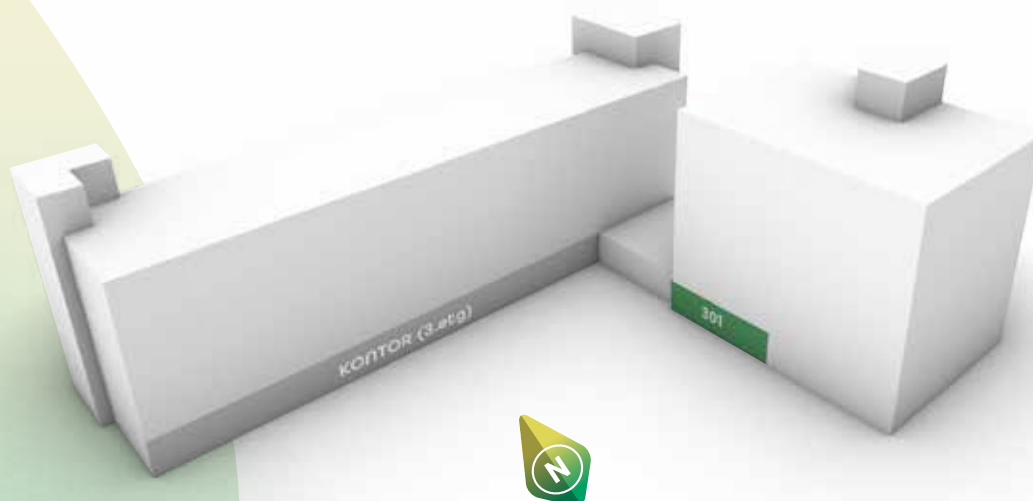
La oss ta turen inn i denne romslige leiligheten hvor du har plass til familie eller gjester: Med hele tre soverom er det nok av soveplass. To av soverommene vender mot øst, og titter vi inn ser vi at de er romslige. Hovedsoverommet kan dessuten skilte med eget bad, plass til garderobe og utgang til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

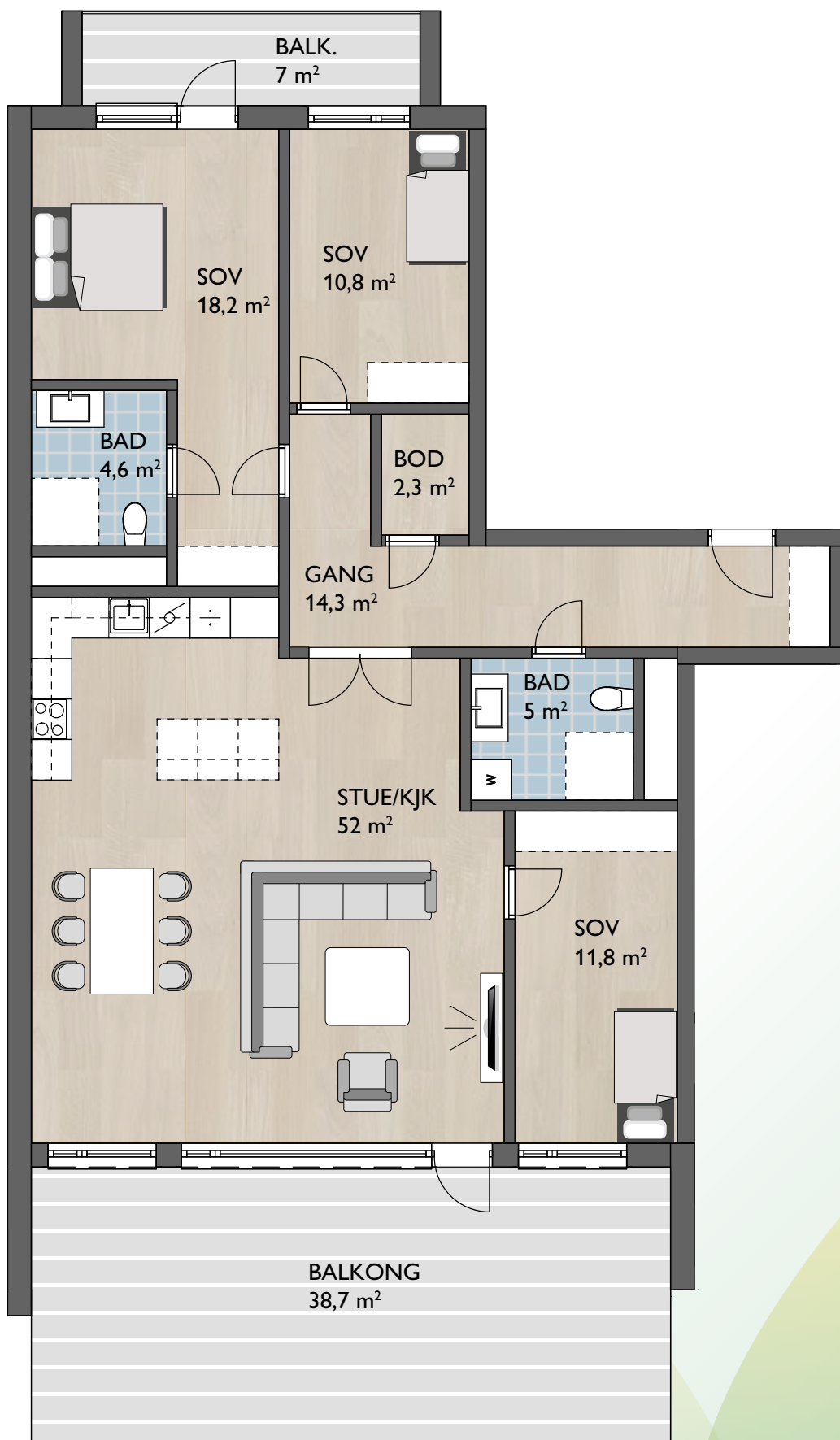
Når du kommer inn i leiligheten vil du også merke deg en romslig gang, med bod og baderom hvor

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

Her er det plass! Hele 52 m² plass. En smart integrert kjøkkenløsning som kan skape en naturlig overgang til sittegruppe og spisegruppe. Her kjenner du at det er plass til å leve livet! Det tredje soverommet finner du dessuten i direkte tilknytning til stua.

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





408, 508, 608, 708 og 801

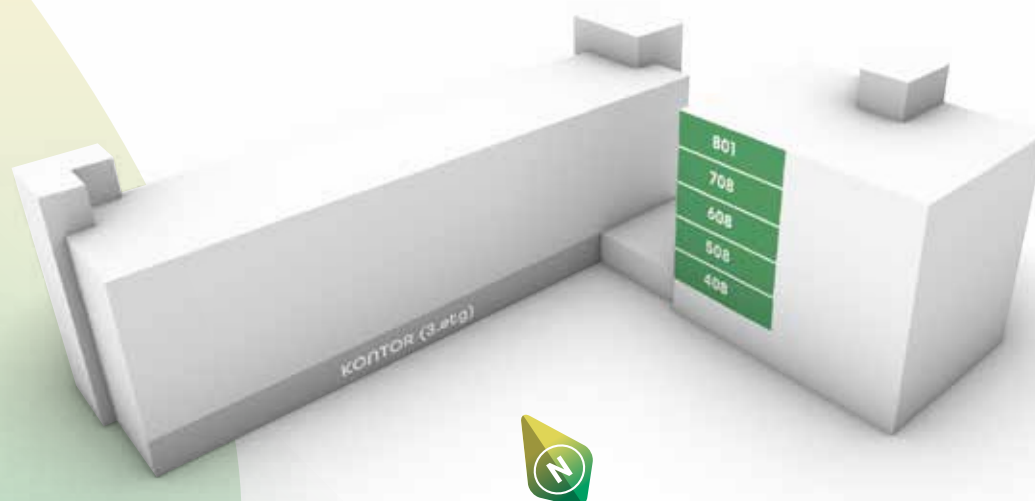
BYGG: B PLAN: 4-8 ROM: 4 BRA m²: 127,7

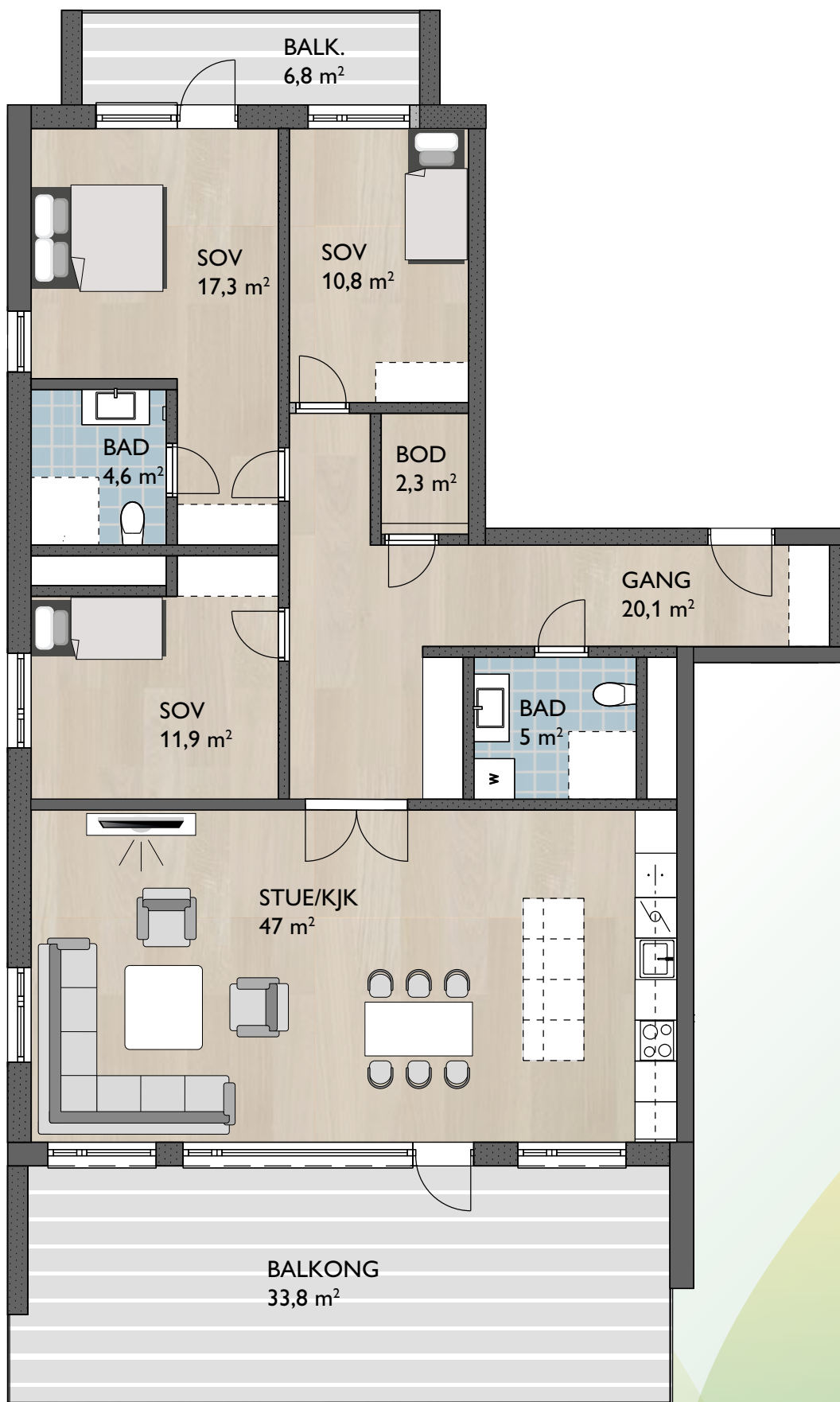
Vil du nyte både kveldssol og morgensol, og ha urbane tilbud like ved, samtidig som at skogens ro er i umiddelbar nærhet? Med denne romslige familieleiligheten med vinduer på tre sider, får du i grunn i både pose og sekk. Her er det plass til livet.

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

Men det er nok i stua familielivet leves. Den er romslig, hele 47 m², og er smart løst med integrert kjøkkenløsning, kjøkkenøy – og likevel er der plass til sofagruppe og spisegruppe. Like ved siden finner du den vestvendte balkongen.

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









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



Bilder er illustrasjoner og kan avvike fra faktiske forhold.



302

BYGG: **B** PLAN: **3** ROM: **3** BRA m²: **91,8**

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

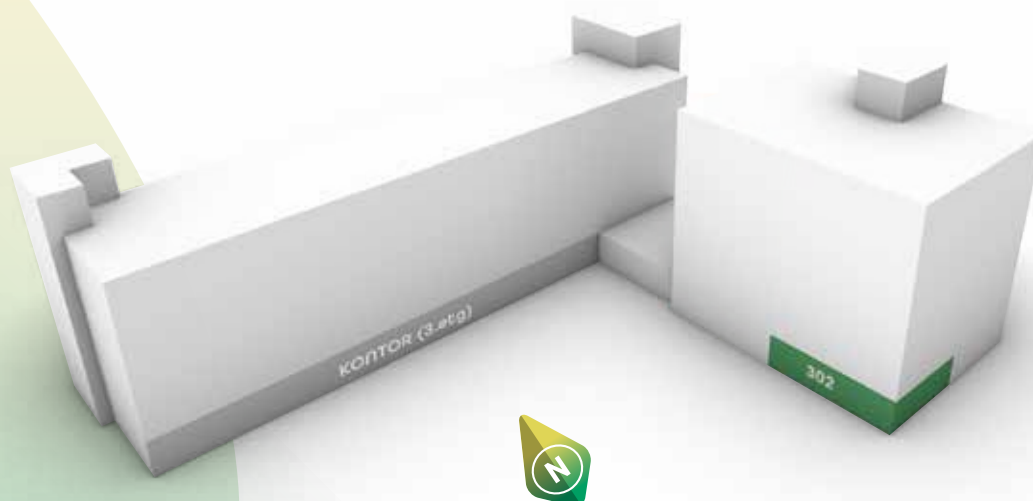
Vi kan like så godt begynne med balkongen, hvor du har plass til det møblet du trenger. Med hele 38 m² areal kan dagene nytes her. Du har sola praktisk talt hele dagen. Og med store vindusflater slippes det flotte lyset inn i stua fra to kanter.

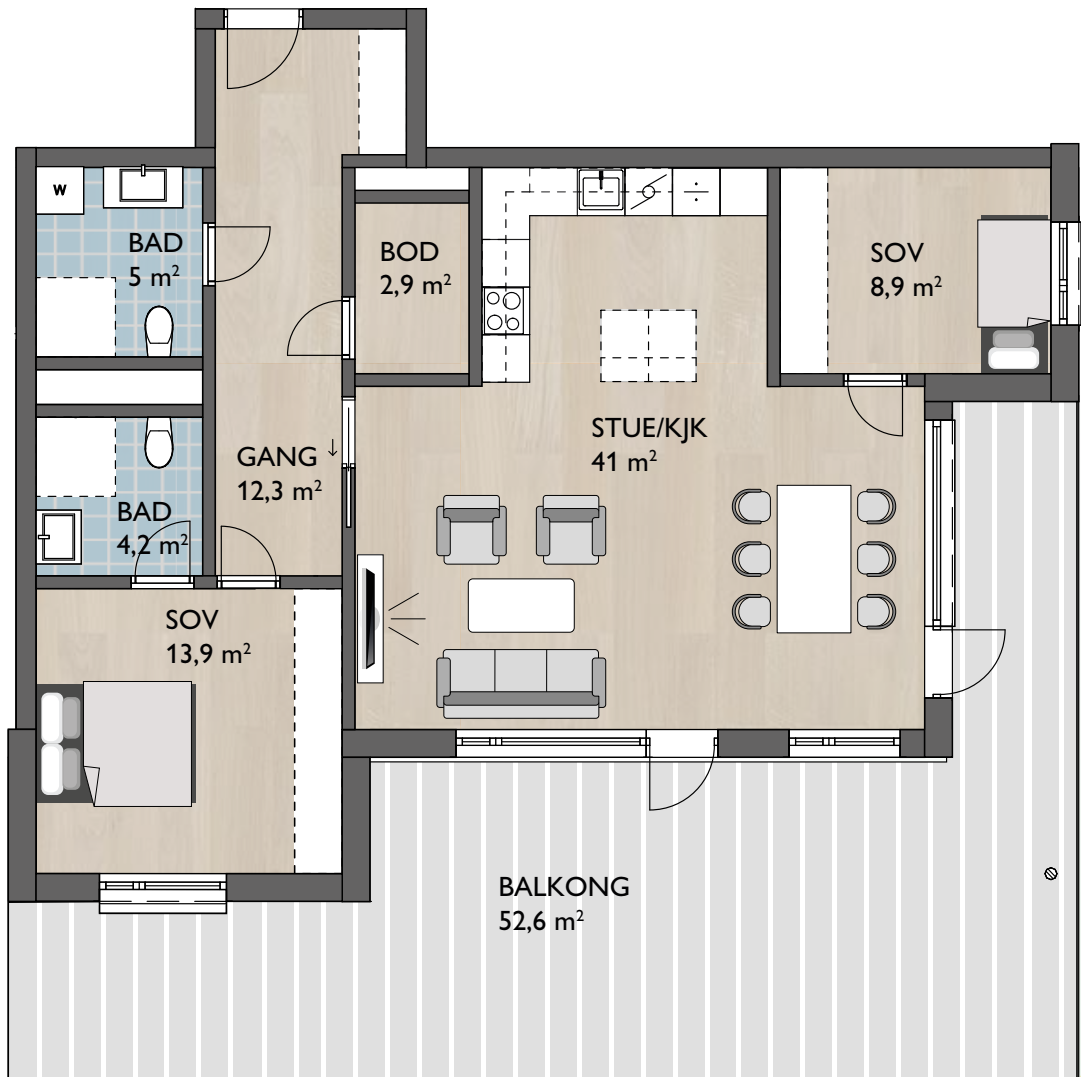
Tar man turen inn i stua, opplever man at den romslige størrelsen gir plass til både sofagruppe og spisegruppe. Størrelsen på drøye 41 m², og en smart

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

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

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









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

409, 509, 609, 709 og 802

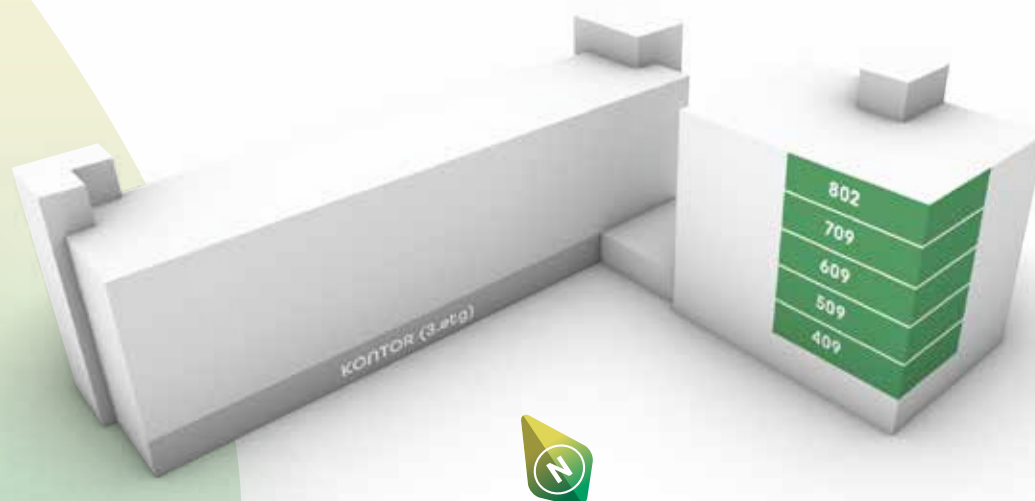
BYGG: B PLAN: 4-8 ROM: 3 BRA m²: 94,7

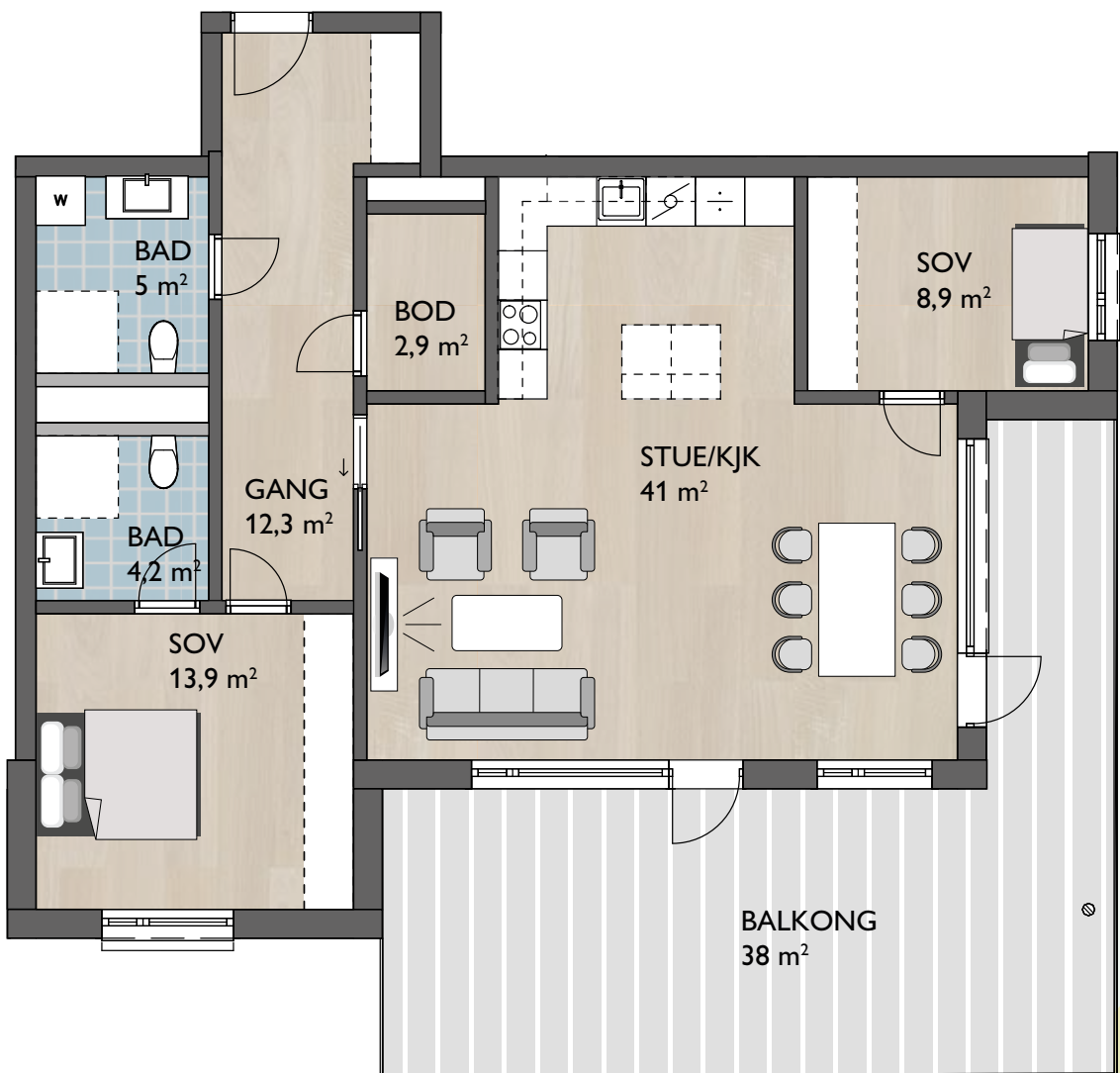
Nyt livet på solsiden og ta inn naturen i store åndedrag i denne romslige og sentralt plasserte hjørneleiligheten. Med en totalstørrelse på nesten 95 m² har du plass til alt livet rommer – og litt til!

Vi kommer ikke unna den storslagne balkongen på hele 38 m². Her er det plass til en hel del møblement, og du kan nyte sola fra to kanter; syd og vest. Her har du sola hele dagen, i tillegg til en storslått utsikt over naturen og åsene rundt. Balkongen omkranser stuedelen med store glassflater, og trer man inn dit for kvelden finner man en stor stuedel hvor kjøkkenet er integrert.

Stua er på romslige 41 m² og har plass til både sittegruppe og spisegruppe. Det ene soverommet er i direkte tilknytning til stua om man vil tre inn dit. Hovedsoverommet ligger nord for balkongen og er av den romslige sorten – plenty med skapplass, og toppen av kransekaka; eget bad.

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









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

303

BYGG: B PLAN: 3 ROM: 2 BRA m²: 60,4

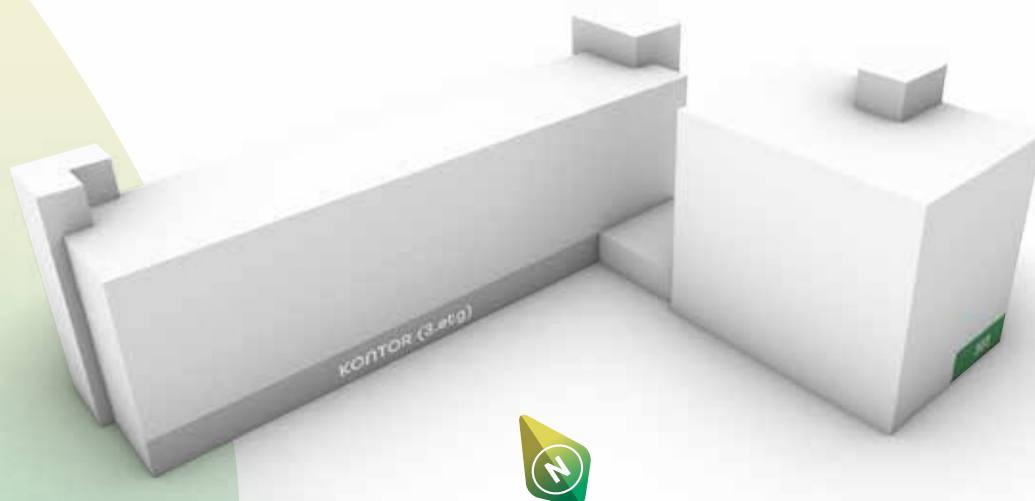
Ta bypuls og naturliv inn fra balkongen, eller trekk inn i en lun, herlig leilighet hvor du er nært det meste. Dette er en lekker hjørneleilighet du vil bli glad i. Det gode liv på Bjørkelangen? Det får du her. Bli med inn og se, da vel!

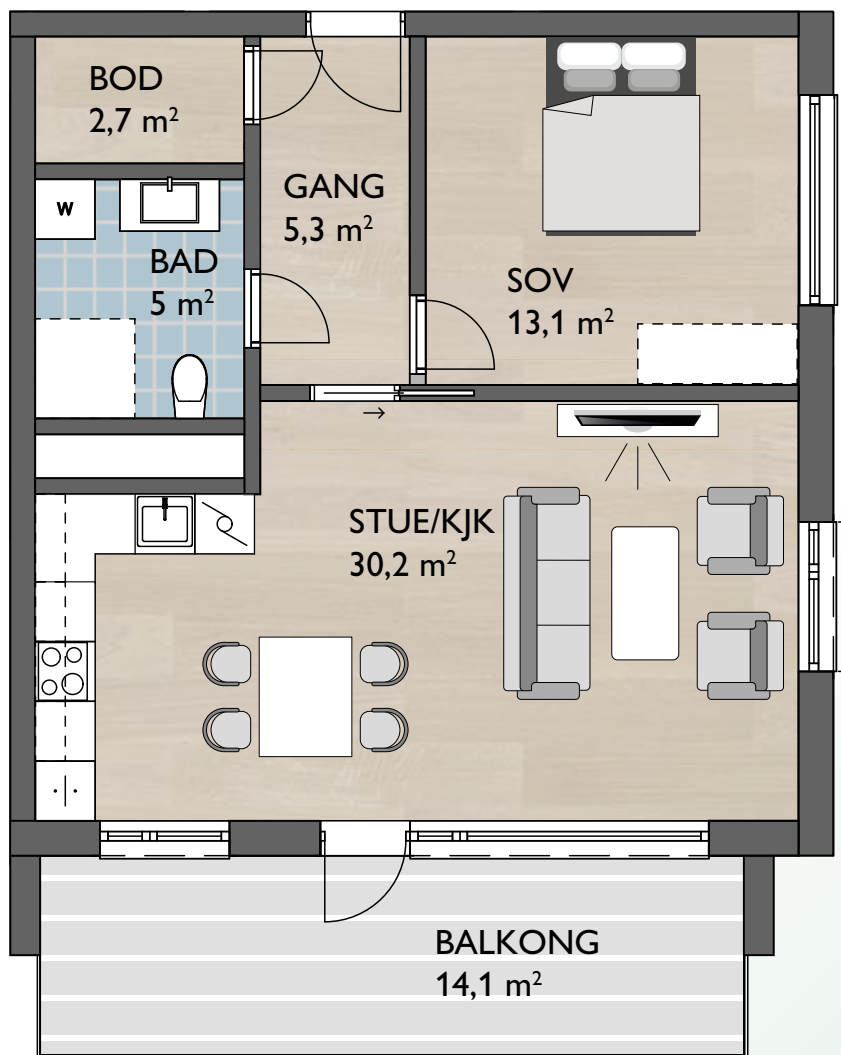
Hjørneleilighetens sydvendte balkong vil nok bli godt brukt, ettersom du har sola bortimot hele dagen. Det er også plass til utemøbler, og de store vinduene slipper inn rikelig med lys til stuedelen.

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

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

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





410, 510, 610, 710 og 803

BYGG: **B** PLAN: **4-8** ROM: **2** BRA m²: **60,4**

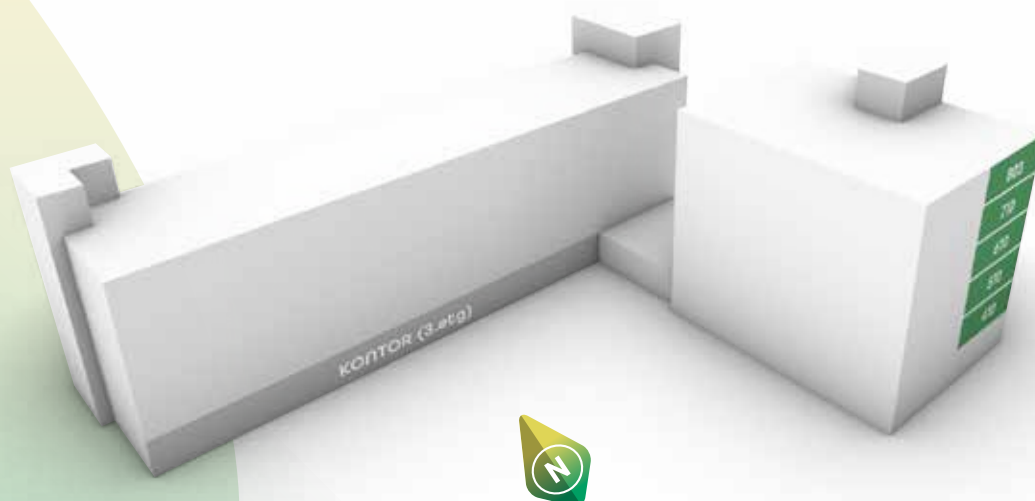
Det gode liv i sentrum av Bjørkelangen? Det leves her. En flott og solrik hjørneleilighet med to balkonger gjør at du kan nyte en storslagen utsikt, og samtidig være nær bylivets kvaliteter. En leilighet å bli glad i. Bli med inn!

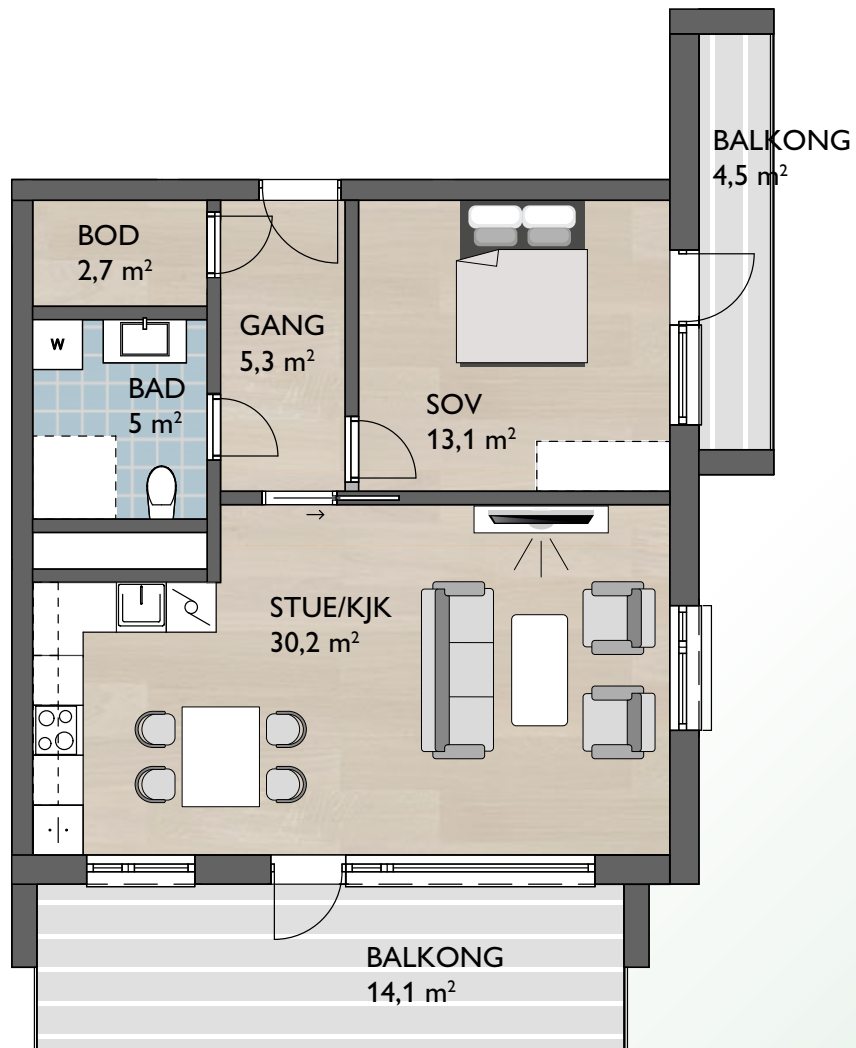
Ja, vi kan like gjerne begynne inne på soverommet; et stort, romslig soverom med godt med skapplass, og hvor man kan våkne til deilig morgensol. Eller hvorfor ikke tusle ut på balkongen og nyte en morgenkaffe der? Den østvendte balkongen er blir man raskt glad i.

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

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

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









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

LEVERANSEBESKRIVELSE

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

EIERSEKSJON

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

TOMT

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

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

UTOMHUS

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

Renovasjonsanlegg blir utført med nedsenkede søppelcontainere iht kommunale krav.

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

KONSTRUKSJON

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

TERRASSER

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

INNVENDIG OVERFLATE

Innvendige vegger blir levert med sparklet gips malt mohair. Delevegger mellom leilighetene vil bli utført i betong/stål/tre med overflate malt mohair. Alle himlinger leveres malt i hvit utførelse. Alle gulv vil få 1- stavs eikeparkett som standard.

Fliser på bad leveres i 30 x 60 cm lys grå på vegg og 30 x 30 cm grå på gulv.

TYPE ROM	HIMLING	GULV	VEGG
Entre/gang	Malt gips/betong med synlige v-fuger	1-stavs eikeparkett	Malt gips/betong
Stue/kjøkken	Malt gips/betong med synlige v-fuger	1-stavs eikeparkett	Malt gips/betong
Alle soverom	Malt gips/betong med synlige v-fuger	1-stavs eikeparkett	Malt gips/betong
Bad	Malt gips/stål	Fliser	Fliser
Innvendig bod	Malt gips/betong med synlige v-fuger	1-stavs eikeparkett	Malt gips/betong
Sportsbod	Betong - Støvbundet	Betong - Støvbundet	Ensidig kledd malte OSB plater/ betong støvbundet
Garasjeanlegg	Himlingsplater/garasjehimling/støvbundet betong	Drensasfalt/betong	Betong - Støvbundet

VINDUER

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

DØRER

Innvendige dører leveres med 1-speils dørblader 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. Hvitevarer er inkludert i form av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap/fryseskap. Hver leilighet får utarbeidet egen kjøkkentegning som fremlegges på tilvalgsrådet. Antall skap og plassering av teknisk utstyr fremkommer av den kjøkkentegning som gjelder for den enkelte leilighet. Overskap leveres i standard høyde (210 cm).

BAD

Det leveres baderomsinnredning med skuffer i hvit utførelse med glatte fronter, heldekkende servant, ett-greps batteri og tilhørende speil. Dusjhjørne leveres i aluminium og glass med håndduj på stang. Vegghengt toalett i hvit utførelse. Opplegg for vaskemaskin

OPPVARMING

Oppvarming med viftekonvektor/Radiator. Konvektor/radiatorer driftes av vannbåren varme fra fjernvarmeleverandør. Varmevexler og el kjele plassert i teknisk rom. Hver leilighet får leveres egen energimåler for varmt tappevann og varmt vann til oppvarming. I badersomgult 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 sikringsskap monteres i hver leilighet med tilhørende sikringer, samt røykdetektor/brannvarslar. Strømmåler plasseres i trapp / tekniske rom. Det legges opp infrastruktur til elbil-lading i garasjekjelleren. Sameiet må knyttet seg til en leverandør for ladesystem for el-bil, og lader må bestilles / monteres gjennom denne leverandøren.

SPRINKLERANLEGG / SIKKERHETSUTSTYR

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

NEDFORET HIMLING / INNKASSING

Føringsveier for rør og kanaler vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger/sjakter og i helt eller delvis senket platehimling, fortrinnsvis i entré, bod, bad og over kjøkkenskap. Det kan derfor være avvikende takhøyde i disse rommene. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Vi vil gjøre oppmerksom på at innkassinger og nedforinger ikke nødvendigvis vises på prospekt-tegningene og bilder/illustrasjoner.

HEIS

Heis fra parkeringskjeller til alle boligetasjer.

TRAPPER / TRAPPEROM

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

PARKERING / SPORTSBOD

Hver leilighet vil få en eierandel i form av egen parkeringsplass i kjelleren. Selger forbeholder seg retten til plassering og fordeling av parkeringsplassene. Se utkast til vedtekter for ytterligere informasjon. Hver leilighet får egen sportsbod på ca. 5 kvm. Selger står fritt til å tildele bod plassering.

TILVALG, AVVIK OG ENDRINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FDV-DOKUMENTASJON

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

SAMEIE / FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

DIVERSE INFORMASJON

PRISER

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

BYGGESTART

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

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

FERDIGSTILLELSE OG OVERTAGELSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVVIK / SELGERS FORBEHOLD

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

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

Det kan forekomme avvik mellom prospekt/internettside/plantegninger etc. og leveringsbeskrivelsen. I slike tilfeller er det alltid teksten i denne leveringsbeskrivelsen som er retningsgivende. Illustrasjoner/bilder i salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, slik som bl.a. fargevalg, møblering, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, materialvalg i fasade etc. Salgstegninger i prospektet er ikke egnet til måltaking. Avvik fra viste løsninger samt de oppgitte arealer på boenhetens totalarealer og de enkelte rom vil kunne forekomme.

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

SALG OG BETALINGSBETINGELSER

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

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

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

VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

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

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

HVITVASKING

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

KJØPERS UNDERSØKELSESLIKT

Boligen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse. Boligen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Tilsvarende gjelder dersom boligen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

VEDERLAG OG RETT TIL DEKNING AV UTLEGG

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

FINANSIERING

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

SELGE BOLIG

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

INFORMASJON OM MEGLERFORETAKET

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

Kenneth Sverre

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

Espen Skjermo Slorafoss

Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 926 37 136
E-post: ess@aktiv.no

Øyvind Sægrov

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

DIVERSE

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

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

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

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

BYGGEAKTIVITET

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

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

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

1. NAVN

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Torgalléen sameie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, tak, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

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

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

2. RETTLIG RÅDERETT

2-1 Rettslig råderett

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

En sameier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller unnlater 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 garasje plass 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 garasje plass 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 garasje plass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en garasje plass 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 garasje plass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

3. BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLEAREALENE

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) Seksjonseiere 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, varmpumpe, 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, varmpumpe, 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, sikringskap 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 unødige 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-/rømningarealer og andre utomhusarealer som bare betjener Næringsdelen, herunder fortau utenfor Næringsdelen
- Eventuelle vaktmestertjenester i Næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra Næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i Næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som kun betjener Næringsdelen, herunder fasade- og vindusvask utenfor Næring.
- Tiltak som er nødvendige som følge av offentlige pålegg og som knytter seg til virksomheten i Næringsdelen, herunder sikkerhetstiltak, vaktelskap, krav til universell utforming med mer.
- Arealer hvor Næring har eksklusiv bruksrett
- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. i Næringsdelen
- Særlige kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader som utelukkende kan henføres til Næringdelen.

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

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

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

- Drift og vedlikehold av fellesarealer, felles funksjoner og felles tekniske anlegg mv som betjener både Næring og Bolig. Næring sørger for å kontrahere personell som ivaretar disse forholdene.
- 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 sameiebrøk.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning

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

7-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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 anlegg 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 sameierne felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

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

8. ÅRSMØTET

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har næringsseksjonen 46 stemmer.

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

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

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

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

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

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra næringsseksjonen.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til 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, besluttes 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

10. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

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



Oppdragsnummer: 92-22-9001

Formidlingsnummer:

Dato:

Utkast KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

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

Mellom:

Bjørkelangen Sentrumsutvikling AS orgnr. 922217416

Bjørkeveien 4

1940 Bjørkelangen

Mob: 91 86 80 71 E-post: nilserik@tabgruppen.no

heretter kalt selger, og

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

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

1. SALGSOBJEKT

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

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

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

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

Leilighetens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primærrom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt under salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve hhv tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil +/- 5 %.

I tillegg omfattes følgende eksklusive bruksrett til:

1 sportsbod

1 stk parkeringsplass i garasjeanlegg.

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

Initialer kjøper

Initialer selger

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr,- kroner 00/100

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

Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

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

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

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme, og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

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

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

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

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling.

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496

Postboks 2349 Solli, 0201 Oslo

Tlf: 22 87 63 60,

E-post: oppgjor@aktiv.no

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

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

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

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

Initialer kjøper

Initialer selger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. GARANTI

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

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

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

6. HEFTELSE

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

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

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

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

Initialer kjøper

Initialer selger

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

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

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

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

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

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

8. OVERTAKELSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Initialer kjøper

Initialer selger

9. SELGERS SANKSJONER

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

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

10. SELGERS FORSINKELSE

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

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

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

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT

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

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

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

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

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

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

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

13. MANGLER

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

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

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

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

Initialer kjøper

Initialer selger

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

14. ETTÅRSBEFARING

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

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

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

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. FORSIKRINGER

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

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

17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

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

Initialer kjøper

Initialer selger

Ekstraordinært forbehold:

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

18. SAMEIET

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

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

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

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

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

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

19. AVBESTILLING

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

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

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

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

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

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

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

21. ANNET

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

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

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

Initialer kjøper

Initialer selger

23. VERNETING

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

24. VEDLEGG

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

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

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

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted/dato:

Sted/dato:

.....

.....

Kjøper:

Selger:

.....

.....

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

Kjøpsskjema

FOR EIENDOMMEN:

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

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

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

Kjøpesum Kr.....

Beløp med bokstaver Kr.....

+ omkostninger iht. opplysninger i prospekt.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: Referanse og tlf nr:

Lånt kapital: Kr

Egenkapital: Kr

Totalt: Kr

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

Navn: Navn:

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

Epost: Epost:

Tlf: Tlf:

Dato: Dato:

Signatur: Signatur:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon





torgalléen

- En del av Landsbyen Bjørkelangen!