

BJØRKELANGEN PARK 9



BO KOMFORTABELT I SENTRUM

Flotte og praktiske leiligheter med
heis, garasje og store terrasser

Bjørkelangen Park





Alle bilder er fra tidligere byggetrinn og er kun ment som illustrasjon.



VELKOMMEN TIL

BJØRKELANGEN PARK

DIN NYE LEILIGHET I SENTRUM

Ønsker du deg mer fritid? Lei av hus med trapper, plenklipping og vedlikehold? Nå utvider vi Bjørkelangen Park med 16 moderne og funksjonelle leiligheter. Her vil du få i både pose og sekk. Lys og lettstelt leilighet med stor terrasse, heis og parkeringsplass i kjelleren. Som beboer i Bjørkelangen Park bor du i hjertet av Bjørkelangen med gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Dette gjør at du kan leve et aktivt liv uten behov for bil.

MER TID TIL Å NYTE LIVET

Vårt mål er at du som beboer i Bjørkelangen Park skal bo i et hyggelig og trygt bomiljø i sentrum. Her slipper du å tenke på lusing og plenklipping. Mindre vedlikehold og rutineoppgaver gjør at du heller kan bruke tiden på de gode opplevelsene. Leilighetene er lettstelte og samtidig romslige nok til at du kan få plass til både hobbyer, venner og slektninger.

SOMMERDAGER PÅ ROMSLIG TERRASSE

Leilighetene har romslige terrasser hvor du kan nyte fine sommerdager.

DRØM DEG BORT NOEN MINUTTER

På de neste sidene vil du finne mye informasjon om boligenes beliggenhet og utforming. Ønsker du ytterligere informasjon kan du ta kontakt med selger - se baksiden av salgsoppgaven for kontaktinformasjon.

SETT DEG GODT TILBAKE OG DRØM DEG BORT I NOEN MINUTTER!

GOD STANDARD

OG SMARTE LØSNINGER

Leilighetene i Bjørkelangen Park får god standard og er stilige og praktiske på en gang. Vi leverer kvalitet i alle ledd og velger materialer og løsninger som passer perfekt til et moderne liv. Store vindusflater i leilighetene og terrassenes utforming gjør at lyset slipper inn og gir den luftige og delikate følelsen. Med smarte planløsninger og god utnyttelse av plassen får du en leilighet som kler deg like godt om du vil ta livet med ro eller invitere venner til hyggelige lag.

INNVENDIGE OVERFLATER

Alle gulv vil få eikeparkett som standard. Dette sørger for en helhetlig følelse og er enkel å rengjøre. Innvendige vegger blir levert med sparklet gips og malt duk. Delevegger mellom leilighetene vil bli sparklet og malt betong. Alle himlinger leveres sparklet og malt. Fliser på bad leveres i 20 x 20 cm hvit på vegg, samt 20 x 20 gråmelert på gulv.

KJØKKEN

Kjøkken leveres i hvit utførelse med profilerte fronter. Det gis valgmuligheter på forskjellige fronter som tillegg. Det leveres underskap for integrering av komfyr. Hel benkeplate for nedfelling av platetopp leveres i grå/sort laminat utførelse, med andre overflater som tillegg. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag og ett-greps batteri. Det leveres fliser mellom benkeplate og overskap i hvit utførelse. Hver leilighet får utarbeidet egen kjøkkentegning, hvor det kan gjøres tilvalg utfra denne. Hvitevarer er ikke inkludert.

BADEROM

Det leveres baderomsinnredning i hvit utførelse med profil i fronter, heldekkende servant, ett-greps batteri og tilhørende speil. Dusjhjørne i aluminium og herdet glass med hånddusj på stang. Vegghengt toalett i hvit utførelse. Opplegg for vaskemaksin. Det blir varme i baderomsgulvet.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med varmepumpe og panelovner. Varmekabler i baderomsgulv.

PARKERING/BOD

Hver leilighet disponerer 1 parkeringsplass i garasjekjelleren. Fra kjelleren tar du heisen rett opp til din etasje.

Hver leilighet får egen sportsbod i kjelleren. Her får du plass til sports- og fritidsutstyr, slik at du kan holde leiligheten din ryddig og fri for rot.





Innen kort gangavstand finner du kafeer, butikker, servicetilbud m.m.



Det er bussholdeplass rett utenfor Bjørkelangen Park

GLEDEN OVER Å

BO MIDT I SENTRUM

MED GANGAVSTAND TIL ALT

Med ny leilighet midt i Bjørkelangen vil du få en praktisk nærhet til mange forskjellige forretninger og tjenester. Her finner du det meste av det du trenger for å leve et hyggelig, komfortabelt og sosialt liv – det meste til fots!

Du kan velge mellom flere dagligvareforretninger, kafeer, restauranter, vinmonopol, klesbutikker, sportsbutikk, interiørbutikker, frisører, apotek, legesenter m.m.

HYGGELIGE BJØRKELANGEN

Tettstedet Bjørkelangen i Akershus ligger svært gunstig plassert på kartet - bare 48 kilometer omtrent rett øst for Oslo. Stedet har i dag rundt 5.000 innbyggere - og er stadig i vekst på grunn av sentral beliggenhet. Folketallet i Aurskog-Høland kommune er pr. 2019 cirka 16.000 innbyggere.

ET STED SOM VOKSER

Bjørkelangen er et sted i stadig utvikling, og nye tilbud vokser frem i raskt tempo. Både store og små bør kunne finne noe interessant og spennende å fylle fritiden med på Bjørkelangen: Alpinbakke, hoppbakker, bibliotek, idrettshall, svømmebasseng, friidrettsanlegg, lysløype, fritidsklubb og golfbane (Aurskog). Liker du å reise ligger Gardermoen ca. 50 minutter unna.

MED NATUREN SOM NABO

Fra leiligheten vil du hele året ha kort vei til et fantastisk turterreng. Foretrekker du å komme deg frem til fots, på ski eller med sykkel, så byr nærområdet på en spennende natur med kilometer lange stier og mange idylliske vann.

TRYGGHET FOR BARN OG UNGDOM

Barn og ungdom kan oppleve trygghet og trivsel i et godt oppvekstmiljø med sunne aktivitetstilbud og skoler som satser. Bjørkelangen har skoler i alle trinn, alle innen kort gangavstand. Nye Bjørkelangen Skole (1-10 trinn) sto ferdig i 2018 er en moderne og attraktiv skole. Bjørkelangen har to videregående skoler med et bredt utvalg av linjer.

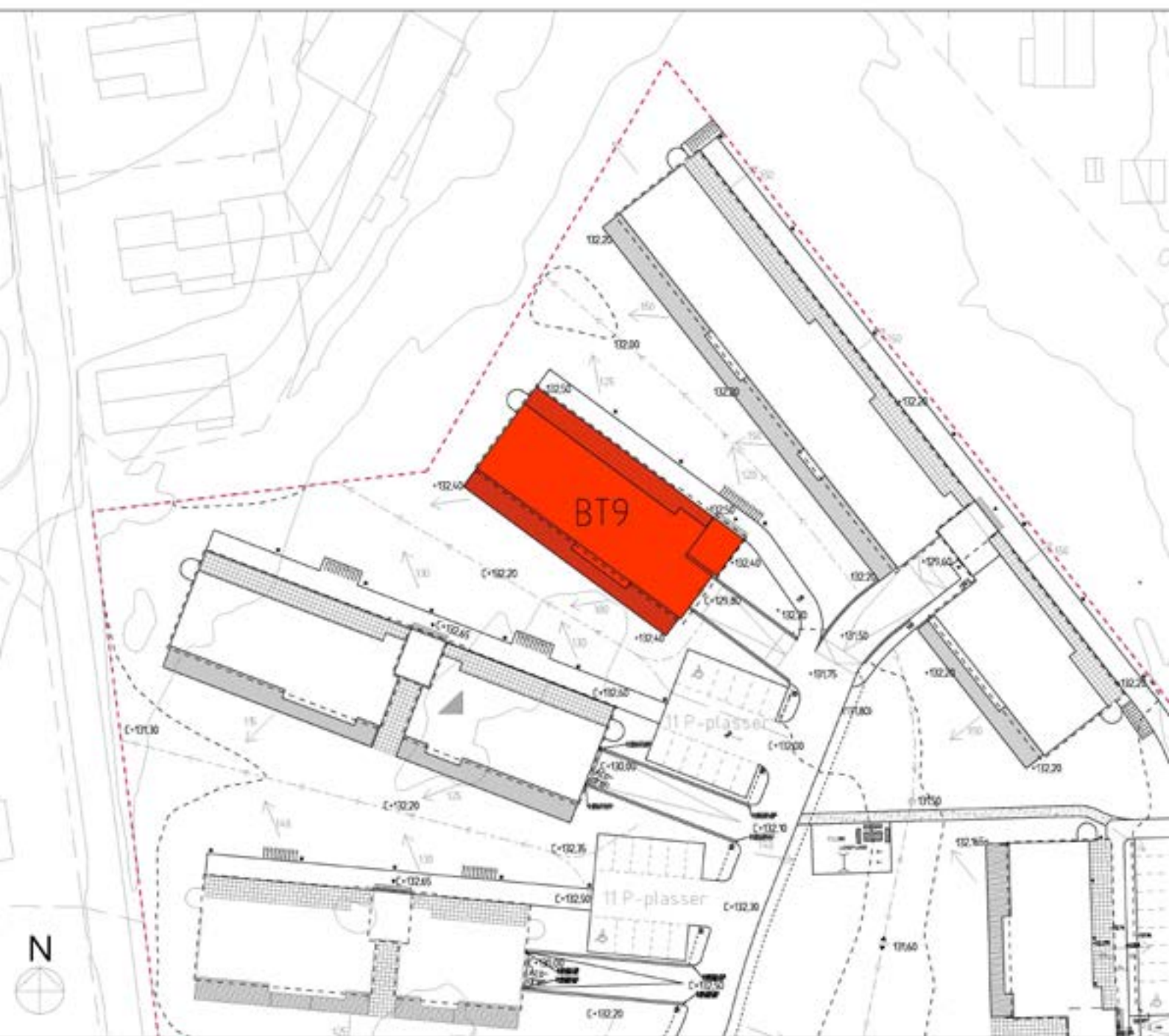
KORT VEI TIL STORBYEN

Er du avhengig av nærhet til steder som Oslo og Lillestrøm kommer du deg raskt frem med bil eller buss. Med bil bruker du ca. 35 minutter til Lillestrøm og ca. 45 minutter til Oslo.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bjørkelangen har et godt kollektivtilbud via buss, hvorav nærmeste holdeplass ligger ca. 200 meter fra leilighetene. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker.

"Treffe gode venner for en matbit eller en kaffekopp? Da spaserer du bare langs den nyoppussede Rådhusveien i noen få meter - så har du alt du trenger rundt deg..."





LEILIGHET NR 101

Bruksareal: 89,8 m²

Soverom: 2

Etasje: 1

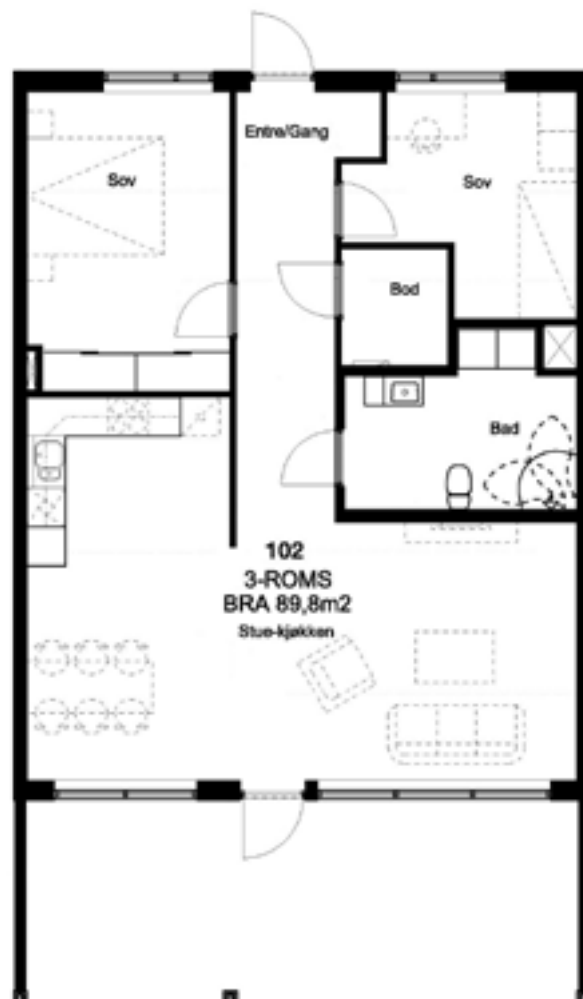


LEILIGHET NR 102

Bruksareal: 89,8 m²

Soverom: 2

Etasje: 1

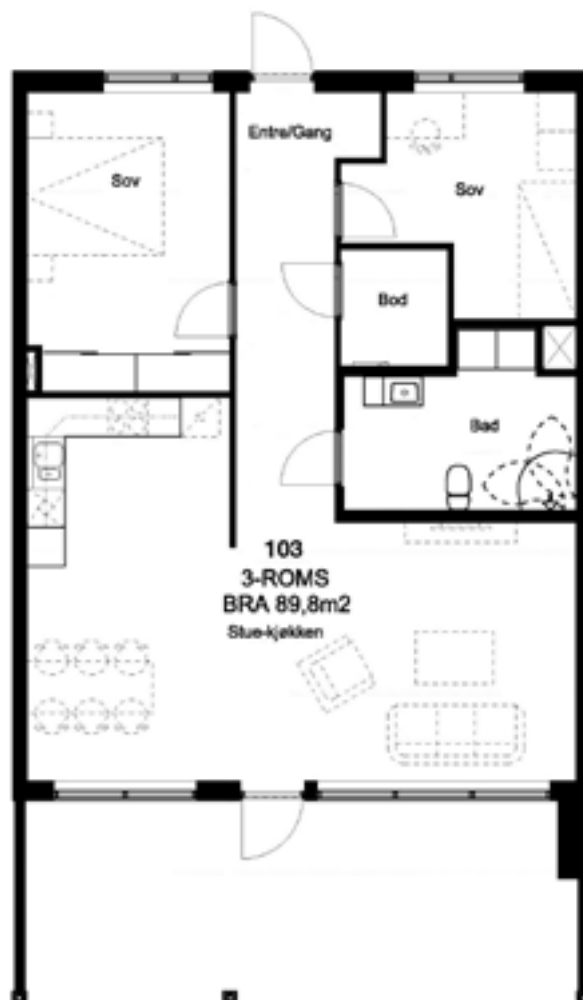


LEILIGHET NR 103

Bruksareal: 89,8 m²

Soverom: 2

Etasje: 1



LEILIGHET NR 104

Bruksareal: 87,5 m²

Soverom: 2

Etasje: 1



LEILIGHET NR 201

Bruksareal: 89,8 m²

Soverom: 2

Etasje: 2

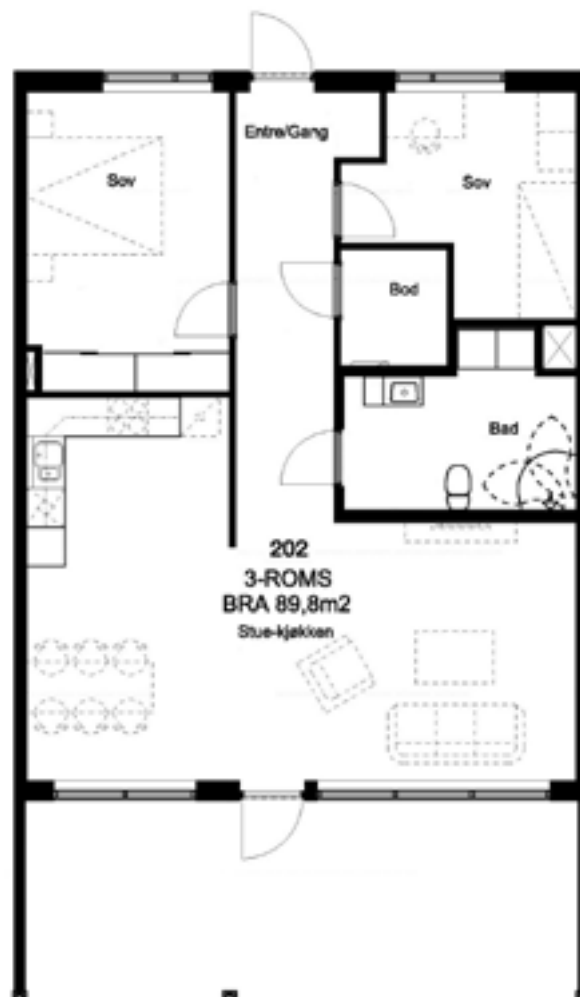


LEILIGHET NR 202

Bruksareal: 89,8 m²

Soverom: 2

Etasje: 2

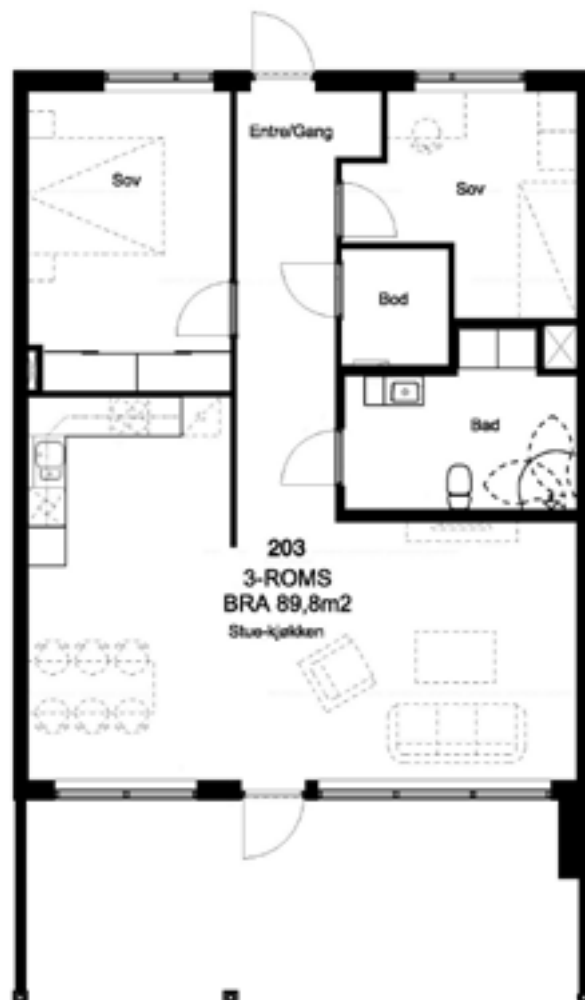


LEILIGHET NR 203

Bruksareal: 89,8 m²

Soverom: 2

Etasje: 2



LEILIGHET NR 204

Bruksareal: 87,5 m²

Soverom: 2

Etasje: 2



LEILIGHET NR 301

Bruksareal: 89,8 m²

Soverom: 2

Etasje: 3

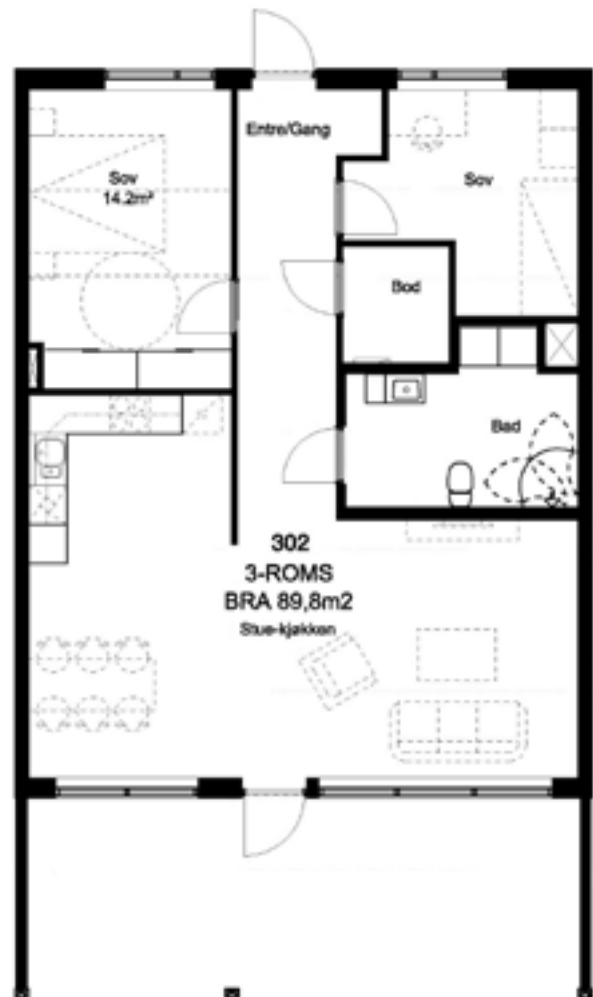


LEILIGHET NR 302

Bruksareal: 89,8 m²

Soverom: 2

Etasje: 3

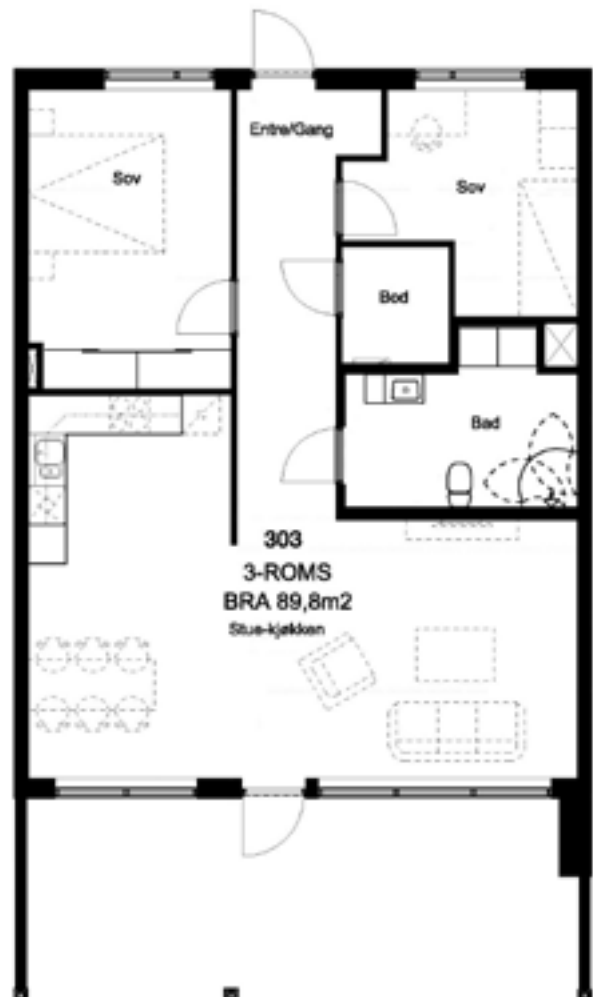


LEILIGHET NR 303

Bruksareal: 89,8 m²

Soverom: 2

Etasje: 3



LEILIGHET NR 304

Bruksareal: 87,5 m²

Soverom: 2

Etasje: 3

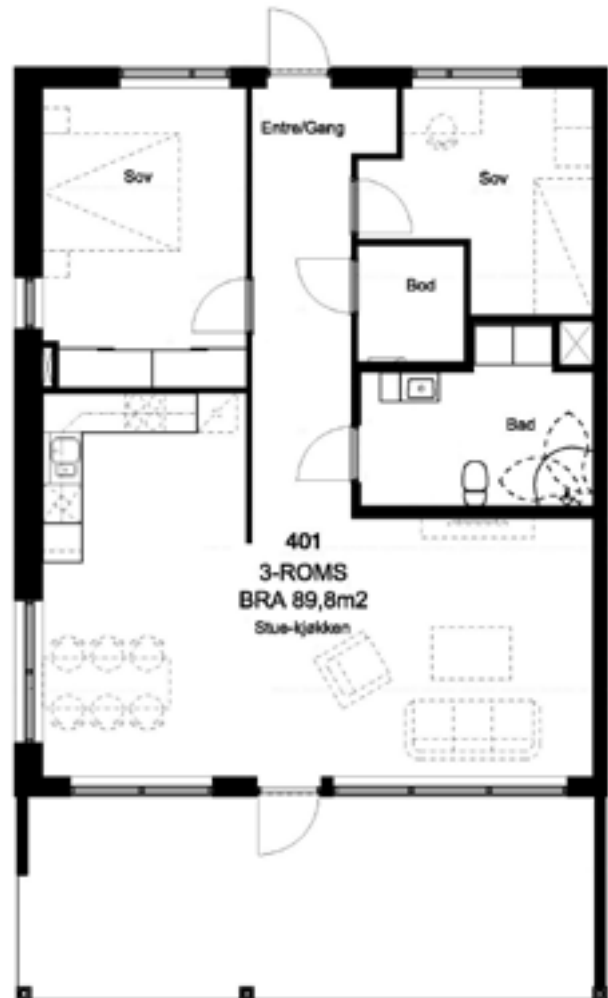


LEILIGHET NR 401

Bruksareal: 89,8 m²

Soverom: 2

Etasje: 4

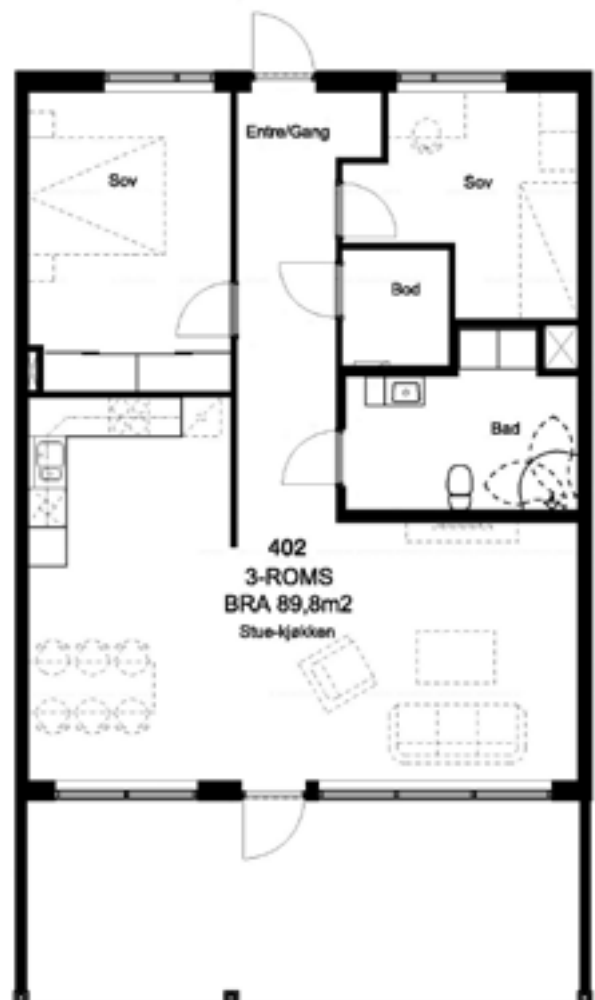


LEILIGHET NR 402

Bruksareal: 89,8 m²

Soverom: 2

Etasje: 4



LEILIGHET NR 403

Bruksareal: 89,8 m²

Soverom: 2

Etasje: 4



LEILIGHET NR 404

Bruksareal: 82,6 m²

Soverom: 2

Etasje: 4





LEVERINGSBESKRIVELSE

Bjørkelangen Park Byggetrinn 9

Denne leveringsbeskrivelsen omfatter standard leveringsomfang for leiligheter i byggetrinn 9 i Bjørkelangen Park. Bygget vil bli organisert som et eget sameie med tilhørende vedtekter. Sameiet vil være pliktig til drift og vedlikehold av fellesareal (både inne og ute).

Eierseksjon

Eiendommen vil bli seksjonert. Ingen seksjoner får enerett til andel tomt.

Det henvises til utkast til vedtekter for ytterligere informasjon som sameiet. Endelige vedtekter blir fastsatt av styre og beboere.

Tomt

Alt utomhus/fellesarealer blir sameiets fellesareal som vedlikeholdes og driftes av sameiet. Hver seksjon har tinglyst bruksrett av fellesareal.

I tillegg blir det tinglyst plikt til drift/vedlikehold av felles grønt- og lekearealer FL1, FL2, FG1, FG2 og felles parkeringsplasser FP1. Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles i henhold til eierbrøk som er basert på at alle grunneiere/sameier innad i Bjørkelangen Park eier like andeler (1/9 av fellesområder). Kostnadene fordeles sameiene imellom i henhold til fordelingsnøkler.

Sameiene innen Bjørkelangen Park har også felles drifts- og vedlikeholdsansvar for grøntarealet i bebyggelsesplanen for Bjørkelangen Park betegnet som F- annet friområde, i henhold til utbyggingsavtalen med Aurskog-Høland kommune. Selv om fellesarealene skal eies i fellesskap av alle grunneiere/sameier innen Bjørkelangen Park i tråd med ovenstående, er det kun eiere av eiendommer som er bebygget og fått brukstillatelse som plikter å bidra til drift og vedlikehold.

Utvendig - tomt

Foruten opparbeidelse av tomten for oppføring av boligen vil tomten bli opparbeidet med asfaltert nedkjøring med varmekabler til garasjeanlegg og plen (opparbeides etter årstid).

Det må påregnes noe gjenstående utomhusarbeid ved innflytting.

Konstruksjon

Bygningen utføres i en kombinasjon av betong og tre. Alle konstruksjoner tilfredsstiller krav til brannsikkerhet og lyd.

Terrasser

Terrasser i 1-3. etasje leveres i betong.

Terrasser i 4. etasje leveres i betong med impregnerte terrassebord.

Terrasser leveres med rekkverk i stål og/eller aluminium.

Innvendig overflate

Innvendige vegger blir levert med sparklet gips og duk, malt hvit. Delevegger mellom leilighetene vil bli sparklet og malt betong, i hvit utførelse. Alle himlinger leveres sparklet og malt, i hvit utførelse. Alle gulv vil få eikeparkett som standard.

Fliser på bad leveres i 20 x 20 cm hvit på vegg, samt 20 x 20 gråmelert på gulv.

Type rom	Himling	Gulv	Vegg
Entre/gang	Malt gips	3-stavs eikeparkett	Malt gips m/ duk
Stue/kjøkken	Malt gips	3-stavs eikeparkett	Malt gips m/ duk
Alle soverom	Malt gips	3-stavs eikeparkett	Malt gips m/ duk
Bad	Malt gips	Fliser	Fliser
Innvendig bod	Malt gips	3-stavs eikeparkett	Malt gips m/ duk
Sportsbod (kjeller)	Himlingsplater/Garasjehimling	Betong - Støvbundet	Malte OSB-plater
Garasjeanlegg	Himlingsplater/Garasjehimling	Betong - Støvbundet	Betong - Støvbundet

Vinduer

Vinduer/terrassedør leveres i hvit utførelse.

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.

Dører

Innvendige dører leveres med 3-speils dørblader, hvit utførelse.

Ytterdør leveres med vindu, hvit utførelse.

Lister / Gerikter / Utføringer

I rom med eikeparkett leveres det gulvlister i eik. Gerikter og utføringer leveres i hvitmalt utførelse. Alle lister og gerikter leveres med synlige spikerhull. Leiligheten leveres uten taklister.

Kjøkken

Kjøkken leveres i hvit utførelse med profilerte fronter. Det gis valgmuligheter på forskjellige fronter som tillegg. Det leveres underskap for integrering av komfyr.

Hel benkeplate for nedfelling av platetopp leveres i grå/sort laminat utførelse, med andre overflater som tillegg. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag og ett-greps batteri. Det leveres fliser mellom benkeplate og overskap i hvit utførelse. Hvitevarer er ikke inkludert.

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.

Bad

Det leveres baderomsinnredning i hvit utførelse med profil i fronter, heldekkende servant, ett-greps batteri og tilhørende speil.

Dusjhjørne leveres i aluminium og glass med hånddusj på stang. Vegghengt toalett i hvit utførelse. Opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmepumpe og panelovner. Varmekabler i baderomsgulv.

Ventilasjon

Det leveres eget balansert ventilasjonsanlegg i alle leilighetene. Avtrekk i alle våtrom og kjøkken. Tilluft (friskluft) i alle oppholdsrom (stue, soverom).

Ventilasjonsaggregat er plassert i innvendig bod.

Bredbånd, TV og telefon

Det vil bli innlagt fiberkabel til bredbånd, TV-signaler og telefon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke leveres linje til fasttelefon.

Kjøper betaler tilknytningsavgift til TV og bredbånd etter leverandørens satser, og bestiller selv det enkelte abonnement etter eget valg og etter leverandørens satser.

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 betongkonstruksjoner og brannsikre konstruksjoner.

Leilighetene leveres med utelysarmatur ved inngangsparti og på terrasse. For øvrig leveres lysarmatur over kjøkkenbenk og lysarmatur med strømuttak 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 tilvalgsmøtet, med punkter for hver enkelt leilighet.

Eget sikringsskap monteres i hver leilighet med tilhørende sikringer, samt røykdetektor/brannvarsler. Strømmåler plasseres i trapperom i etasjeplan.

Sprinkleranlegg / Sikkerhetsutstyr

I henhold til forskriftene er det krav om sprinkleranlegg i alle leilighetene. Sprinklerhoder må ikke tildekkes slik at det hindrer dens funksjon. Kjøper må forsikre deg om at det ikke ligger sprinklerrør i tak dersom man skal borre eller spikre i tak. Det leveres brannslange i kjøkkenskap under vask/eventuelt brannslukningsapparat i hver 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 repoer i malt betong og gips.

Det leveres fliser på gulv i innvendige fellesareal, hoved-trapperom, trappetrinn og repoer. Alle gulv i parkeringskjeller utføres i pusset betong. Postkasser monteres i inngangspartiet i første etasje.

Parkering / Sportsbod

Hver leilighet vil disponere 1 parkeringsplass i kjelleren. Parkeringsplassene blir ikke seksjonert til hver enkelt leilighet. Dette for at beboere kan bytte plasser internt ved behov.

Hver leilighet får egen sportsbod i kjelleren.

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 tilvalgsbeskrivelse som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen 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 med 15 % eller mer.

Selger 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.

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

Felleskostnader er ikke fastsatt, men antatt ca kr. 25 - 30,- pr m² pr mnd basert på tidligere byggetrinn. Disse skal i hovedsak dekke sameiets drift av fellesarealer, forsikring av bygget, kommunale avgifter, vedlikehold, snøbrøyting, regnskapsfører osv. Om forsikringsselskap eller kommunen skulle kreve annen fakturering, besørges dette avtalt med sameiet.

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

Utbygger forbeholder seg retten til å inngå avtale om forretningsførsel, for inntil de 2 første år etter innflytting/stiftelse av sameiet.

Kjøper innbetaler en oppstartskapital til sameiet for å tilføre sameiet likviditet i startfasen. Antatt størrelsesorden ca. kr. 5.000 – 10.000,-. Beløp vil bli fastsatt på stiftelsesmøtet for sameiet.

Priser

Priser og omkostninger fremgår av egen prislister. Selger kan til enhver tid endre prisene på usolgte leiligheter.

Byggestart

Det tas forbehold om tilfredsstillende salg, 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.

Avvik / Selgers forbehold

Alle opplysninger i denne leveringsbeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, ellers 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 denne leveringsbeskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte 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.

Utbygger tar forbehold om bruk av tekniske løsninger, plassering av vinduer og lignende som følge av branntekniske krav, 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 fast pris. Se egen prisliste. Bindende avtale anses som inngått ved underskrift av kjøpetilbudsskjema. 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/kjøpetilbud på fritt grunnlag.

Restkjøpesummen med omkostninger forfaller til betaling når boligen blir stilt til kjøpers disposisjon. Renter på innbetalt beløp tilfaller selger.

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

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.

Diverse

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

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

I nye boliger kan svinriss i overgang mellom tak/vegg og i hjørner som følge av ytterligere uttørking av materialer forekomme og er helt normalt. På støpte overflater som betong (svalganger, terrasser, kjellergulv osv.) kan svinriss 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 og utomhusarealer er ferdigstilt.

Med forbehold om feil i leveringsbeskrivelse og bilder/tegninger.







VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BJØRKELANGEN PARK 9

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet samt med endringer vedtatt senere.

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bjørkelangen Park 9. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den xx.xx.xxxx.

2. Eiendommen

- 2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 73, bnr. 452 i Aurskog-Høland ligger i sameie mellom de Seksten – 16 – eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
- 2.2 Tomten med alle tilhørende utearealer er sameiets fellesarealer, herunder trapper, rømningstrapper, trappeoppganger, parkeringskjeller, svalganger i inngangspartier.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

- 3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter

- 4.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 4.2 Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 4.3 Det tillates ikke montert parabol utvendig på byggets fasade.
- 4.4 Det er tillatt med inntil 2 kjæledyr pr eierseksjon.
- 4.5 Fordeling av parkeringsplasser gjøres av styret etter skjønn, dersom noen har spesielle behov for endret parkering mht. gangavstand til heis/trapp. Denne bestemmelse kommer til anvendelse dersom innbyrdes ombytting ikke er oppnådd. Det er disposisjonsrett til en - 1 - parkeringsplass i garasjekjeller til hver seksjon (leilighet).
- 4.7 Evt. markiser og persiennner skal ha et helhetlig utseende, og skal ikke ha farger som bryter med byggets farger og skal være i tråd med tiden/moten.

5. Vedlikehold, påkostning og forsikring

- 5.1 Seksjonseierne har felles utvendig vedlikeholdsansvar for bygninger, samt utvendige og innvendige fellesarealer. Vedlikeholdsform vedtas av årsmøtet, og kostnader samt avsetning til slike, fastsettes ihht. kap. 6 i disse vedtekter. seksjonseierne har også felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran inne på sameiets tomt. seksjonseierne har felles vedlikeholdsansvar for alle utearealer/felles grøntarealer, parkeringsplasser med tilhørende tekniske anlegg, samt utvendig vedlikehold av sameiets evt. øvrige bygninger – herunder også bodbygninger.
- 5.2 Sameiet forsikrer eiendommen med tilhørende bygninger i felles forsikring. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.
- 5.3 Den enkelte seksjonseier sin vedlikeholdsplikt for bruksenheten fremgår av esl. § 32. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. fremgår av esl. § 33. Begge parter erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold fremgår av esl. henholdsvis §§ 34 og 35.

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.
- 6.2 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene, justert etter seksjonens størrelse ihht. fordeling fastsatt av årsmøtet. Som hovedprinsipp fordeles felleskostnadene ihht. størrelse (BRA), justert for de kostnader som faller likt for hver seksjon, som for eksempel leie/leasing/servicekontrakter ol. Frem til alle seksjoner er oppført og tatt i bruk, fordeles felleskostnadene til de til enhver tid oppførte seksjoner som er tatt i bruk av seksjonseier.
- 6.3 For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Fellesområder for alle sameiene i Bjørkelangen Park

Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles for felles grønt- og lekearealer FL1, FL2, FG1, FG2 og felles parkeringsplasser FP1 i henhold til eierbrøk som er basert på at alle grunneiere/sameier innad i Bjørkelangen Park eier like andeler (1/9 av fellesområder). Kostnadene fordeles sameiene imellom i henhold til fordelingsnøkler.

Sameiene innen Bjørkelangen Park har også felles drifts- og vedlikeholdsansvar for grøntarealet i bebyggelsesplanen for Bjørkelangen Park betegnet som F – annet friområde, i henhold til utbyggingsavtale med Aurskog-Høland Kommune.

Selv om fellesarealene skal eies i fellesskap av alle grunneiere/sameier innen Bjørkelangen Park i tråd med ovenstående, er det kun eiere av eiendommer som er bebygget og fått brukstillatelse som plikter å bidra til drift og vedlikehold.

8. Årsmøter

8.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.2 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte 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.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog aldri kortere enn tre dager.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.3 Deltakere

Seksjonseieren, dennes ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.4 Ledelse og protokoll

Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal 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 leses opp ved møtets avslutning og hver seksjonseier skal ha tilsendt kopi av protokollen.

8.5 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

- b) Samtykke til reseksjonering som nevnt i esl.§ 20 annet ledd annet punktum

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

8.6 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående sitt ansvar.

8.7 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- 1) Behandle styrets forslag til årsberetning.
- 2) Behandle og eventuelt godkjenne regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- 3) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående av minst tre seksjonseiere. I tillegg velges to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret har myndighet til å inngå avtale om forretningsførsel eller kjøp av andre tjenester som følge av eierseksjonsloven.

9.2 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmen likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.3 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.4 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

10. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jfr esl. § 64. Regnskap for det foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, jfr esl. § 65. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

12. Mislighold

12.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt det passer.

12.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

13. Forhold til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (esl.) kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

SHOPPING



2 KJØPESENTRE

I Bjørkelangen sentrum finner du 2 kjøpesentre, Bjørkelangen Senter og AMFI Bjørkelangen Torg.

Her finner du et godt og variert utvalg av ulike forretninger og servicetilbud. Med andre ord finner du det meste du trenger i Bjørkelagen sentrum.



AMFI BJØRKELANGEN TORG

AMFI Bjørkelangen Torg tilbyr et godt og variert utvalg av ulike forretninger og servicetilbud. Her kan du forventningsfullt vandre rundt i tidsriktige omgivelser, blant to etasjer med mote, sko, frisør, interiør, apotek, dagligvare, fritid, lek og læring.



HYGGELIG GÅGATE

De fleste av Bjørkelangens forretninger og servicetilbud, inkludert kjøpesentrene, ligger i tilknytning til gågata.

Mellom butikkbesøkene kan du ta en hyggelig lunsj på en av kafeene i sentrum. Frister det med middag er det flere restauranter i sentrumsområdet.

SKOLER



BJØRKELANGEN VGS.

Bjørkelangen Videregående Skole (BVS) har et bredt utvalg av linjer:

Design og håndverk / Medieproduksjon, Elektrofag, Helse og oppvekstfag, Idrettsfag, Service og samferdsel, Teknikk og industriell produksjon, Studiespesialisering, Fagskole, Voksenopplæring.



KJELLE VIDEREGÅENDE SKOLE

Kjelle Videregående Skole har både vanlige linjevalg og linjer med tilrettelagt opplæring.

Linjevalg: Bygg og anleggstrafikk, Naturbruk.

Tilrettelagt opplæring med 7 alternative valg: Butikk og kafe, Kjøkken og kantine, Bygg, Grøntanlegg, Lager og bilpleie, Mekanisk, Trearbeid.



BJØRKELANGEN SKOLE

Bjørkelangen Skole er en 1-10 skole, preget av trivsel og samarbeid på tvers av trinn og hovedtrinn.

Nye Bjørkelangen Skole (1-10 trinn) sto ferdig i 2018 og er en moderne og attraktiv skole.

FRITIDSTILBUD



AURSKOG GOLFPARK

På Aurskog, kun 8 minutter fra Bjørkelangen, ligger det et moderne golfanlegg som består av 18-hulls bane, driving range og treningsområder.

Hvis du blir sulten underveis på golfgrunden byr Fjøsset restaurant på god mat i fine lokaler eller på uteserveringen.



SLALOMBAKKE OG HOPPBASSE

I åsen vest for Bjørkelangen ligger Dalhauglia Alpinbakke og hoppcenter. Alpinbakken har skitrekk, kunstsnø-anlegg og prepareringsutstyr, også for lekebakken for de minste, samt varmetue.

Hoppcenteret har 3 bakker med forskjellige størrelser. Anleggene driftes av henholdsvis alpinklubben og hoppklubben.



MANGENFJELLET

Kun 10 min i bil fra Bjørkelangen i retning nordøst finner du Mangenskogen. Her "oppe" på et høydedrag mellom 300-400 moh er vinteren stabil og gir de beste forutsetninger.

Mangenfjellet Turlag er "skiforeningen" i kommunen og tilrettelegger for skigåing og naturopplevelser på Mangenfjellet.

På vinteren prepareres vel 80 km med skiløyper og på sommeren kan du sykle på endeløse skogsbilveier.

SALGSANSVARLIG

Espen Skjermo Slorafoss
E-post: espen@sentrumvest.no
Telefon: 92 63 71 36

BESØKSADRESSE

Kompveien 2668,
1940 Bjørkelangen

www.bjorkelangenpark.no

