

FESTNINGSÅSEN TERRASSE 3



ELEGANTE LEILIGHETER MED PANORAMAUTSIKT

Nye og moderne leiligheter med garasje, heis, flott utsikt og store terrasser





Alle bildene er fra tidligere byggetrinn og er kun ment som illustrasjon for å vise materialvalg.



VELKOMMEN TIL

FESTNINGSASEN TERRASSE

Ønsker du deg mer fritid? Lei av hus med trapper, plenklipping og vedlikehold? Nå kan du sikre deg en lys og moderne leilighet i Festningsåsen Terrasse. Festningsåsen er et meget populært boligområde - med god grunn. Kvaliteter som umiddelbar nærhet til marka og kun 45 minutter til Oslo gjør at mange kan finne seg til rette i dette området. Festningsåsen Terrasse ligger i øvre del av Festningsåsen 2 med fin utsikt over Bjørkelangen.

MER TID TIL Å NYTE LIVET

Vårt mål er at du som beboer i Festningsåse Terrasse skal bo i et hyggelig og trygt bomiljø samtidig som du slipper 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.

FLOTT UTSIKT FRA STORE TERRASSER

Alle leilighetene har romslige terrasser fra ca. 12 m² til 44 m². Her kan du kan nyte fine sommerdager med flott utsikt over Bjørkelangen og nærområdet.

START DAGEN MED SNØFRI BIL

Alle leilighetene vil disponere en plass i parkeringskjelleren. Dermed behøver du ikke lenger grue deg for norsk vinter med snømåking og isskraping. Du tar heisen direkte fra din etasje ned i parkeringskjelleren og setter deg tørrskodd i snø- og isfri bil.

DRØM DEG BORT NOEN MINUTTER

På de neste sidene vil du finne informasjon om boligens 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 Festningsåsen Terrasse 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 utføres i malt gips. Delevegger mellom leilighetene vil bli sparklet og malt betong. Baderom leveres med fliser på gulv og vegger.

KJØKKEN

Kjøkken leveres i hvit utførelse med laminat benkeplate. Hver leilighet får utarbeidet egen kjøkkentegning hvor det kan gjøres tilvalg ut fra denne. Hvitevarer medfølger.

BADEROM

Badet blir flislagt og er både lekkert og funksjonelt. Det blir levert hvit baderomsinnredning, vegghengt toalett i hvit utførelse og dusjhjørne i aluminium og herdet glass. Det blir varmekabler i baderomsgulvet.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med varmepumpe og panelovner. Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning i samtlige leiligheter.

PARKERING/BOD

Hver leilighet vil disponere 1 parkeringsplass i garasjekjelleren.

Alle leiligheter får 1 egen sportsbod i kjelleren, mens leilighet 102, 202 og 302 får 2 sportsboder i kjelleren. Her får du plass til sports- og fritidsutstyr, slik at du kan holde leiligheten din ryddig og fri for rot.





ATTRAKTIV BELIGGENHET

MED FLOTT UTSIKT I FESTNINGSASEN

Det er kort vei til Bjørkelangen sentrum med mange forskjellige forretninger og tjenester. Her finner du det meste av det du trenger i hverdagen. Du kan velge mellom flere dagligvareforretninger, kafeer, restauranter, vinmonopol, klesbutikker, sportsbutikk, interiørbutikker, frisører, apotek, legesenter m.m.

HYGGELIGE BJØRKELANGEN

Tettstedet Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune 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 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: Hoppbakker, alpinbakke, 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. Nye Bjørkelangen Skole (1-10 trinn) ble ferdigstilt i 2018 og 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 er Eidslia. Det er togstasjon i Fetsund og på Blaker.

NY BOLIG KAN GI

RIMELIG LÅN

Å kjøpe ny bolig høres dyrt ut. For dyrt, tenker mange. Slik behøver det ikke være.

Siden de fleste leilighetene i Festningsåsen Terrasse utformes med en såkalt livsløpsstandard, vil du få en bolig som tilfredsstillende de fysiske kravene som Husbanken setter.

LAV RENTE OG 8 ÅRS AVDRAGSFRIHET

Boligen er tilrettelagt for finansiering fra Husbanken. Man kan få innvilget inntil 80 % av kjøpesummen ved lån i Husbanken. Gå inn på www.husbanken.no for å se nærmere på betingelsene eller kontakt oss for ytterligere detaljer omkring dette.

Dermed kan du nyte godt av de svært gunstige lånevilkårene som Husbanken tilbyr sine kunder. Dette innebærer blant annet svært lave renter, inntil åtte års avdragsfrihet og inntil 20 års fastrente.

Finansiering gjennom Husbanken tilbys på følgende leiligheter: 101, 102, 103, 104, 105, 201, 202, 203, 204, 205, 301, 302, 303, 304, 401 og 402.

Er du usikker på om privatøkonomien tåler en ny bolig, så se litt nøyere på et par eksempler:

"Lyst til å høre mer om hvilke gunstige vilkår du kan oppnå med Husbanken? Vi ser gjerne på mulighetene sammen deg."

EKSEMPEL 1

Kjøpesum: 2.540.000,-
80 % grunnlån i Husbanken: 2.032.000,-
Egenkapital: 508.000,-

Månedlig lånekostnad: kr. 3.220,-

(basert på flytende rente 1,884 % (pr november 2019), 30 års løpetid og i avdragsfri periode.)

EKSEMPEL 2

Kjøpesum: 3.600.000,-
80 % grunnlån i Husbanken: 2.880.000,-
Egenkapital: 720.000,-

Månedlig lånekostnad: kr. 4.552,-

(basert på flytende rente 1,884 % (pr november 2019), 30 års løpetid og i avdragsfri periode.)



LEILIGHET NR

101

Bruksareal: 65 m²

Soverom: 2

Etasje: 1

Terrasse: 16 m²



LEILIGHET NR

102

Bruksareal: 51 m²

Soverom: 1

Etasje: 1

Terrasse: 12 m²

Sportsbod i kjeller: 2 stk



LEILIGHET NR

103

Bruksareal: 77 m²

Soverom: 2

Etasje: 1

Terrasse: 22 m²



LEILIGHET NR

104

Bruksareal: 66 m²

Soverom: 2

Etasje: 1

Terrasse: 16 m²



LEILIGHET NR

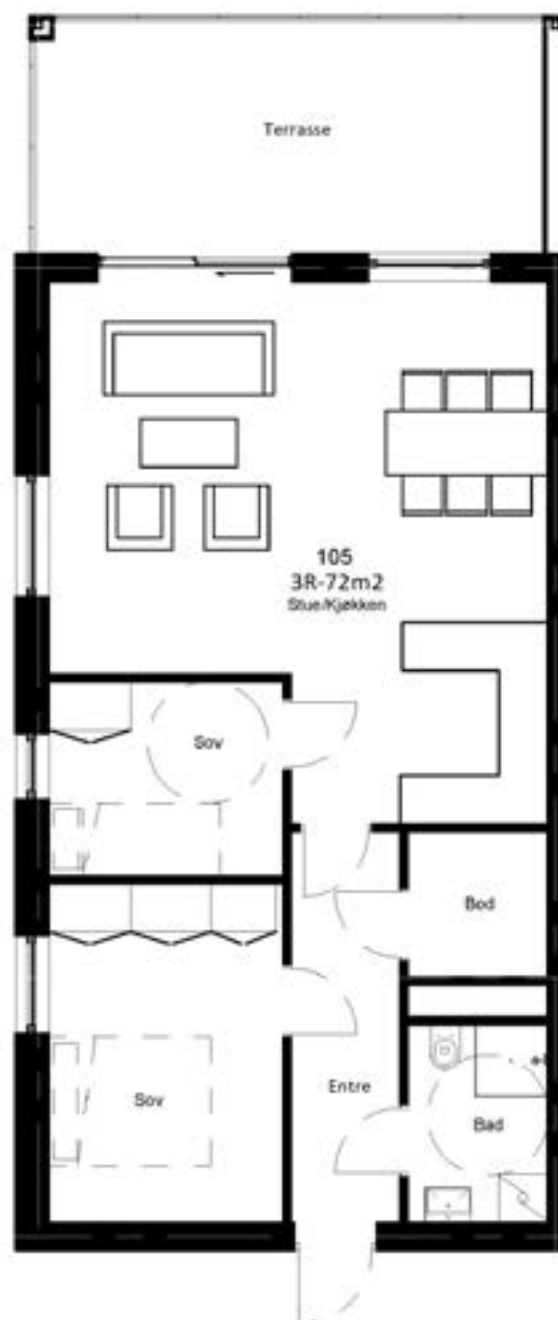
105

Bruksareal: 72 m²

Soverom: 2

Etasje: 1

Terrasse: 18 m²



LEILIGHET NR

201

Bruksareal: 65 m²

Soverom: 2

Etasje: 2

Terrass: 16 m²



LEILIGHET NR

202

Bruksareal: 51 m²

Soverom: 1

Etasje: 2

Terrasse: 12 m²

Sportsbod i kjeller: 2 stk



LEILIGHET NR

203

Bruksareal: 77 m²

Soverom: 2

Etasje: 2

Terrasse: 22 m²



LEILIGHET NR

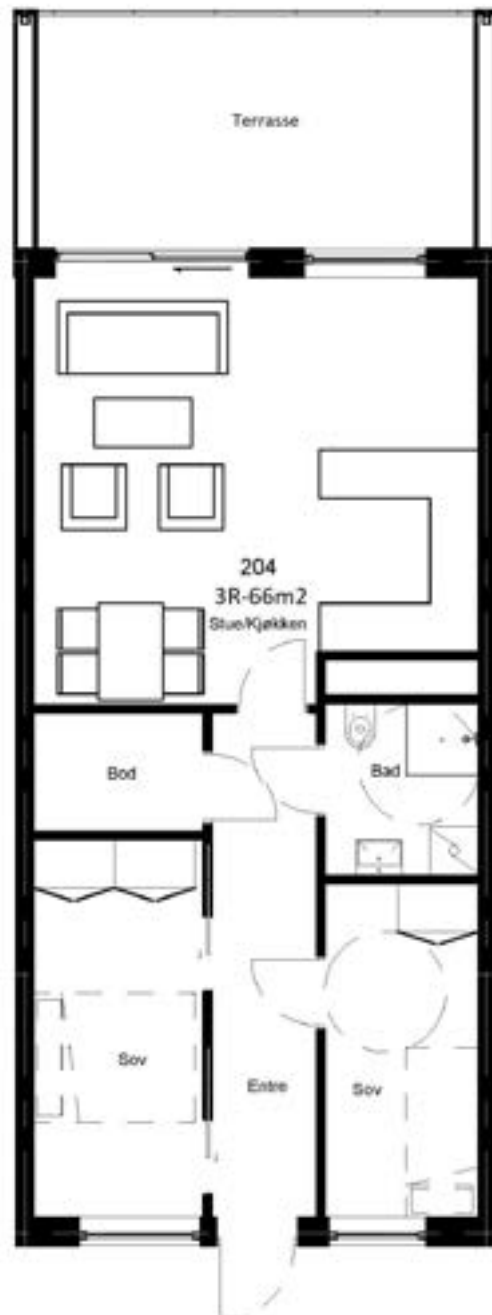
204

Bruksareal: 66 m²

Soverom: 2

Etasje: 2

Terrasse: 16 m²



LEILIGHET NR

205

Bruksareal: 72 m²

Soverom: 2

Etasje: 2

Terrasse: 18 m²



LEILIGHET NR

301

Bruksareal: 65 m²

Soverom: 2

Etasje: 3

Terrasse: 16 m²



LEILIGHET NR

302

Bruksareal: 51 m²

Soverom: 1

Etasje: 3

Terrasse: 12 m²

Sportsbod i kjeller: 2 stk



LEILIGHET NR

303

Bruksareal: 77 m²

Soverom: 2

Etasje: 3

Terrasse: 22 m²



LEILIGHET NR

304

Bruksareal: 94 m²

Soverom: 3

Bad: 2

Etasje: 3

Terrasse: 44 m²



LEILIGHET NR

401

Bruksareal: 65 m²

Soverom: 2

Etasje: 4

Terrasse: 16 m²



LEILIGHET NR

402

Bruksareal: 94 m²

Soverom: 2

Etasje: 4

Terrasse: 36 m²



LEILIGHET NR

403

Bruksareal: 130 m²

Soverom: 3

Bad: 2

Etasje: 4

Terrasse: 44 m²













LEVERINGSBESKRIVELSE

Festningsåsen Terrasse Blokk 3

Denne leveringsbeskrivelsen omfatter standard leveringsomfang for leiligheter i blokk 3 i Festningsåsen Terrasse. Festningsåsen Terrasse er organisert som et sameie med tilhørende vedtekter. Sameiet er pliktig til drift og vedlikehold av fellesarealer (inne og ute).

Eierseksjon

Eiendommene er seksjonert. Ingen seksjoner får enerett til andel tomt. Det henvises til vedtekter for ytterligere informasjon om sameiet.

Tomt

Alt utomhus/fellessarealer, herunder bl.a. lekeplass, stier, plen og lignende, blir sameiets fellesareal som vedlikeholdes og driftes av sameiet. Hver seksjon har tinglyst bruksrett av fellesareal.

I tillegg er det tinglyst plikt til drift/vedlikehold av fellesarealer. Kostnadene fordeles i henhold til fordelingsnøkler. Selv om fellesarealene skal eies i fellesskap av alle sameiere er det kun eiere av eiendommer/leiligheter som er bebygget og fått brukstillatelse som plikter å bidra til drift og vedlikehold. Tomt omfatter også hjemmelsforhold for FG3 (felles grøntareal). I tillegg er felles lekeareal (FL1 og FL2) felles, inkludert hjemmelsforhold, for boligfeltene B1-B9. Man har rettigheter og ansvar for drift/vedlikehold av disse fellesområdene.

Adkomst til eiendommen vil være fra Søndre Eidsvei, og vil være felles for alle tre byggene i Festningsåsen Terrasse Sameie. Adkomsten skal driftes / forvaltes av nevnte sameie.

Foruten opparbeidelse av tomten for oppføring av boligene vil tomten bli opparbeidet med asfalterte innkjøringer/biloppstillingsplasser samt plen på de arealer der dette er egnet (opparbeides etter årstid). De delene av tomten som er fjell vil bli levert som "naturtomt" med synlige knauser.

Fremdriften på utomhusarbeidet må også ta hensyn til eventuelle kommende byggetrinn. Det må derfor påregnes noe gjenstående utomhusarbeid ved innflytting.

Konstruksjon

Bygningene føres opp i en kombinasjon av betong, stål og tre, og blir kledd i en kombinasjon av teglstein og bordkledning. Yttertak vil bli av type flatt tak. Bygget føres opp etter kravene i TEK 10.

Terrasser

Terrassene leveres i betong. Rekkverk i stål/aluminium.

Innvendig overflate

Innvendige vegger blir levert med hvitmalt gips. 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, foruten badrom som får fliser.

Type rom	Himling	Gulv	Vegg
Vindfang/entre	Malt gips/betong	3 stavs eikeparkett	Malt gips
Stue/kjøkken	Malt gips/betong	3 stavs eikeparkett	Malt gips
Alle soverom	Malt gips/betong	3 stavs eikeparkett	Malt gips
Bad	Malt gips/betong	Standard sandfarget flis 30x30 (dusj 15x15)	Standard sandfarget flis 30x60
Innvendig bod	Malt gips/betong	3 stavs eikeparkett	Malt gips
Sportsboder	Garasjehimling/ himlingsplater	Betong - støvbundet	Malte OSB-plater
Garasjeanlegg	Garasjehimling/ himlingsplater	Betong - støvbundet	Betong - støvbundet

Vinduer

Vinduer/terrassedører 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 dørblander i hvit utførelse.

Ytterdører leveres med lite vindu/glassfelt.

Listverk / Gerikter / Utføring

I rom med eikeparkett leveres det gulvlister i eik. Gerikter og utføring 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. Benkeplate leveres i grå/sort laminat utførelse, med andre overflater som tillegg. Det leveres fliser mellom benkeplate og overskap i hvit utførelse. Hvitevarer medfølger.

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 heldekkende servant, ett-greps batteri og 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 til baderomsgulv.

Ventilasjon

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

Ventilasjonsaggregat plasseres i innvendig bod eller over komfyr.

Bredbånd, TV og telefon

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

Kjøper betaler tilknytningsavgift til TV og bredbånd, 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.

Det leveres utelysarmatur ved inngangsparti og på terrasse. Forøvrig leveres lysarmatur over kjøkkenbenk og lysarmatur 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 sikringssskap monteres i hver leilighet med tilhørende sikringer, samt røykdetektor/brannvarsler. Strømmåler plasseres i trapperom i etasjeplan eller i parkeringskjeller.

Spinkelanlegg / Sikkerhetsutstyr

I henhold til forskriftene er det krav til sprinkelanlegg i alle leilighetene. Spinkelhoder må ikke tildekkes slik at det hindrer den funksjon. Kjøper må forsikre seg om at det ikke ligger sprinkelrør i takk/vegger dersom man skal borre eller spikre. Det leveres brannslange i kjøkkenskap under vask/eventuelt brannslukkingsapparat 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 overflater der konstruksjonen blir montert.

Det gjøres oppmerksom om at innkassinger og nedforinger ikke nødvendigvis vises på prospekttegningene og bilder/illustrasjoner.

Heis

Heis fra parkeringskjeller til hver etasje.

Trapper / Trapperom

Trapperom utføres iht. kravene som gjelder for brann og rømning – hva angår konstruksjon og materialvalg.

Forøvrig leveres vegger, samt underside av trappeløp og repoer i betong og gips. Hovedtrapperom leveres med fliser på gulv.

Postkasser monteres i inngangspartiet i 1. 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. Selger forbeholder seg retten til plassering og fordeling av parkeringsplassene.

Hver leilighet får egen sportsbod i kjelleren. Selger står fritt til å tildele bod.

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. 30,- pr m² pr mnd. Disse skal i hovedsak dekke sameiets drift av fellesarealer, forsikring av bygget, kommunale avgifter, vedlikehold, snøbrøyting/feieing osv. Om forsikringsselskap eller kommunen skulle kreve annen fakturering, besørger 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. Antatt størrelsesorden ca. kr. 5.000 - 10.000,-.

Priser

Priser og omkostninger fremgår av egen prislister. Selger står til enhver tid fritt til å 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 fastpris. Se egen prislister. Avtale anses som inngått og bindende ved underskrift av kjøpetilbudsskjema. Kontrakt inngås iht. Bustadoppføringslova i etterkant av aksept fra selger. Ved kjøp av leilighet etter ferdigstilling benyttes Avhendingslova. Utbygger foreholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud/kjøpetilbud på fritt grunnlag.

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

Ved kjøp som følger Bustadoppføringslova plikter selger 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, 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 arbeider er ferdigstilt.

Privat vei / Tinglysninger

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst på den enkelte eiendom rettigheter og plikter i forhold til felles vei, vann/avløpsnett, lekeplasser osv. herunder eierforhold og drift av disse.

Med forbehold om feil i leveransebeskrivelse og bilder/tegninger.

VEDTEKTER
FOR
FESTNINGSÅSEN TERRASSE SAMEIE

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet samt med endringer vedtatt 21.03.2018 og 26.09.2019.

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Festningsåsen Terrasse Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 28.09.2016.

2. Eiendommen

- 2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 2, bnr. 206 i Aurskog-Høland ligger i sameie mellom de førtiseks – 46 – 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 **kun** tillatt med 1 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 p-kjeller til hver seksjon (leilighet).
- 4.6 Evt. markiser og persiener 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 parters 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 seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Fellesområder

Alt utomhus/fellessarealer, herunder bl.a. lekeplasser, stier, adkomst, plen og lignende, blir sameiets fellesareal som vedlikeholdes og driftes av sameiet. Hver seksjon har tinglyst bruksrett av fellesareal.

Det blir tinglyst plikt til drift/vedlikehold av fellesarealer. Kostnadene fordeles i henhold til fordelingsnøkler. Selv om fellesarealene skal eies i fellesskap av alle innen Festningsåsen Terrasse i tråd med ovenstående, er det kun eiere av eiendommer som er bebygget og fått brukstillatelse som plikter å bidra til drift og vedlikehold.

Tomt omfatter også hjemmelsforhold for FG3 (felles grøntareal). I tillegg er felles lekeareal (FL1 og FL2) felles, inkludert hjemmelsforhold, for boligfeltene B1-B9. Man har rettigheter og ansvar for drift/vedlikehold for disse fellesområdene.

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 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 minst 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. Det samme har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietaker av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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 være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede.

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, totalt 46 stemmer.

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) Velge styremedlemmer.
- 4) 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 medlemmer. 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 eierseksjonsloven § 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 regnskapsføring, 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 de passer.

12.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseiernes oppføring fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiernes oppføring 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, 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 (1-10 TRINN)

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

Bjørkelangen Skole sto ferdig i 2018 og er en moderne og attraktiv skole.

FRITIDSTILBUD



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 golfvannen byr Fjøset restaurant på god mat i fine lokaler eller på uteserveringen.



SLALOMBAKKE OG HOPPBASSE

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

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



IDRETTSANLEGG

Bjørkelangen Sportscenter med kunstgressbane, eid av Bjørkelangen Sportsforening (BSF), og et friidrettsanlegg med naturgressbane omgitt av tartan løpebane og utkaststeder for de forskjellige kastøvelser samt hoppgroper for hoppøvelser, eid av Aurskog-Høland Friidrettslag (AHF). Vegg i vegg ligger også Bjørkelangen Sportshall, også eid av BSF. Her er også startpunktet for lysløype. På jordet ved Eidsverket Gods er det også etablert en ny lysløype.

MANGENFJELLET TURLAG



"SKIFORENINGEN" I KOMMUNEN

Mangenfjellet Turlag har siden 1996 vært «Skiforeningen» i Aurskog-Høland. Turlaget sin ide er å tilrettelegge for skigåing og naturopplevelser på Mangenfjellet. Siden starten i 1996 har lagets aktiviteter og profesjonalitet vokst sakte, men sikkert. Sammen med vel 20 velvillige grunneiere og snart 2300 medlemmer er dette en viktig aktør til det frivillige kulturarbeidet i kommunen.

Mangenfjellet med sine aktiviteter bidrar til å gjøre Aurskog-Høland til et godt sted og bo.



10 MIN I BIL TIL MANGENSKOGEN

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. Et skogområde med innslag at store myrer som gir følelse av fjell gir de muligheter for å lage gode skispor i lett kupert terreng.

Friluftsliv og turer på ski står sterkt i den norske folkesjelen. Knapt noen aktivitet kan måle seg med barnefamilier på skitur en fin vinterdag. Målet er gjerne en av turlagets 2 turhytter der en solbærtoddy og varm vaffel venter på ivrige skiløpere.



FINE SKILØYPER OG SYKKELVEIER

På vinteren prepareres vel 80 km med skiløyper og på sommeren kan du sykle på endeløse skogsbilveier. Turlagets 2 turhytter ligger i hver sin ende av området og innbyr på vinteren til en velfortjent hvil rundt bålet eller inne i hytta. Kjøltjernhytta og Myrliia som hyttene heter kan også leies for overnatting. Turlaget anskaffet i 2013 en helt ny løype-prepareringsmaskin som sikrer god kvalitet på løyper – sammen med et godt kvalifisert løypelag og ytterligere 5 snøscootere er de alltid godt rustet til å lage gode skispor.

SALGSANSVARLIG

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

BESØKSADRESSE

Kompveien 2668,
1940 Bjørkelangen

www.festningsåsen.no

håøj eiendom
gode boliger - gode liv