

PROAKTIV

Nyoppført og eksklusiv
3-r toppleilighet midt i
sentrum

50 kvm privat takterrasse.
2 garasjeplasser og heis



AURFARET 23





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

AURSKOG-HØLAND

Eksklusiv, nyoppført 3-roms
toppleilighet med 50 m²
solrik terrasse m/pergola.
Heis & 2 garasjeplasser. Midt
i sentrum!



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Aurfaret 23, 1930 AURSKOG

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 192, bnr. 954, snr. 34 i Sentrumshagen Boligsameie 1

Prisantydning: 6.890.000,-

Omkostninger: 187.270,-

Totalpris: 7.108.270,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2025

Rom/soverom: 3/2

BRA: 91 m²

BRA-i: 84 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 50 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Det medfølger to stk biloppstillingsplasser i garasjekjeller, trappefri adkomst til garasjeplanet via heis. Elbillader er installert. Plassene er ved siden av hverandre.

Tomt: 3766 m² eiet tomt for sameiet.

Andel fellesgjeld: 31.000,-

Felleskostnader pr. mnd.: 5.467,-

Felleskostnader inkl.: tv og datasignal, oppvarming, renter og avdrag på andel av fellesgjeld, forretningsførsel og drift av sameiet. Månedlig etterskuddvis avregning på varmtvann, oppvarming, forbruksvann og avløp.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
32	34	39	78
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Høy grad av trygghet”

“Meget ryddig og profesjonell oppfølging gjennom hele prosessen. Megler utviste høy kompetanse i faget og hadde tydelig og godt forklarende gjennomgang av alle papirer. Prospektet var av svært høy kvalitet og bidro helt klart til det gode oppmøte på visning og påfølgende salgsprosess. I en så omfattende prosess som et boligsalg/kjøp er, var det godt å ha en megler som sørget for en så høy grad av trygghet fra start til overlevering og oppgjør som Proaktiv ga her. En stor tommel opp :o)”

Thomas Andre Larsen

“Langt samarbeid sier mer enn ord. Veldig fornøyd!”

Roger Karlsen

“Kan på det sterkeste anbefales.”

“Petter Andre Aure gjør som alltid en prikkfri gjennomføring av salg av eiendom. Vi har brukt han i diverse sammenheng i 17 år. Kan på det sterkeste anbefales.”

Rune Kirkerud

“Behagelig og profesjonell tjeneste og kloke råd. Flott annonse og bistand fra erfaren megler.”

Erik Holsten

“Ryddig, effektivt og profesjonelt”

“Min erfaring er at dere kjenner hjemmemarkedet deres godt, og opptrer ryddig, effektivt og profesjonelt overfor både kjøper og selger. Dere viser tydelig kontroll, slik at jeg ikke behøver passe på noe selv. Dette gjør meg trygg på gjennomføring av handelen, og at jeg oppnår en så god pris som mulig.”

Parox Utvikling AS

“Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

“Profesjonelle folk og god informasjon hele veien. Trygghet rundt dette med kjøp i prosjekt er veldig viktig, dette har Proaktiv oppfylt på alle måter.”

Mette Bakken

“Trolig bra service!”

“Tok kontakt med Petter og ca 1 uke så var alt ute på Finn. Veldig bra levert fra start til slutt. Anbefaler alle og bruke Proaktiv Lillestrøm.”

Martin Jørgensen

“Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

“Føler seg godt ivaretatt”

“Opplevde Proaktiv og Petter som meget ryddig, profesjonell og hyggelig. Flinke til å gi nødvendig informasjon, veldig behjelpelig og man føler at man blir ivaretatt.”

Thomas Moltzau

“Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

“Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure



Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

Mobil: 45 00 70 97
E-post: paa@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

NYTT OG LEKKERT

Petter har jobbet som eiendomsmegler siden 1992 og er således en megler med lang og bred erfaring. Etablerte Aure & Valskaar AS 1998. Petter er en meget erfaren og profilert megler, med bred kompetanse og stor arbeidskapasitet.

Han kan dokumentere svært gode salgsresultater og er akkumulert den mestselgende megleren i Proaktiv-kjeden.

Den innsatsen han legger ned og de gode resultatene han skaper sammen med sine kunder viser seg også på kundetilfredshetsmålinger.

Alltid med samme grundige tilnærming.

I et krevende marked er riktig rådgivning ennå viktigere!

Flytt rett inn i denne nyoppførte, eksklusive 3-r toppleiligheten i Sentrumshagen i Aurskog.

Her bor du sentralt med gangavstand til senter, matbutikk, barnehage, skole og idrettsanlegg. Leiligheten ble ferdigstilt i 2025, og har nesten 5 år gjenværende utbygger garanti.

Leiligheten ligger i toppetasjen og kan by på egen privat, solrik takterrasse på 50 m² med utsikt.

Heisadkomst og 2 biloppstillingsplasser i garasjekjeller (en elbillader). Innvendig har leiligheten 84 m² med toppmoderne standard med tidsriktige farger, parkettgulv, store vinduer og balansert ventilasjon. God planløsning bestående av åpen stue/kjøkken, mastersoverom m/bad, 1 barnerom/gjesterom, wc og entré. Leiligheten disponerer også

bod på 7 m².

I Sentrumshagen får du mer enn en leilighet. Du får også tilgang til gode fellesarealer, ute og inne; drivhus som kan brukes som vinterhage for å forlenge sommersesongen, en trivelig fellesstue der naboene selv kan arrangere ulike sosiale treff eller du kan leie lokalet til private selskaper og gjesteleilighet der gjestene enkelt kan overnatte i private og fine omgivelser. Dermed sparer du behov for egne "kvadratmeter", men kan nyte godt av fellesarealene. Mer for mindre.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling
avdeling Lillestrøm er lokalisert i
Lillestrøm sentrum i
kundevennlige og moderne
lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode
presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse,
motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal
i begynnelsen av Storgata mot
jernbanestasjonen. Her vil boligen din være
synlig i vinduet for alle som spaserer forbi
hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende
fagkunnskap og erfaring, kombinert
med et veldig engasjement for hvert
eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde
kunder har gjort oss til en av de største
eiendomsmeglerfirmaene på
Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig
er en lang prosess som består av
mange trinn. Det er derfor plan og
metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra
vi først besiktiger bolig til kontrakt med
ny eier signeres, er nøye gjennomtekt.
Slik unngår vi at tilfeldighetene får
spillerom. Men som i sjakk, varierer plan
og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi
ingen boliger og ingen boligkjøpere er
like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



AURSKOG-HØLAND

Kommune: Aurskog-høland / Område: Aurskog-høland

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten i Aurfaret 23 har sentral beliggenhet i Aurskog, med kort gangavstand til alle nødvendige servicetilbud som bussholdeplass, butikker, skole, barnehager og idrettsanlegg. Området byr også på et eldorado av friluftsmuligheter hele året.

Servicetilbud:
Den daglige handelen kan gjøres ved Rema 1000, Extra eller Kiwi på Aurskog senter som ligger inne 5 minutters gange fra leiligheten. Her finnes det også andre gode servicetilbudtilbud som frisør, apotek, bank, kaféer, elektronikk, bensinstasjoner, legekontor og selskapslokaler.
Fra boligen er det drøye 10 minutters kjøring til Bjørkelangen. Her finnes også det meste av servicetilbud som dagligvareforretninger (Rema 1000, Kiwi, Coop Extra) bensinstasjoner, bank, post, frisør, bibliotek, kaféer, vinmonopol, kjøpesenter og flere spisesteder. Bjørkelangen er i stadig



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Aursmoen Linje 470, 470E, 477	4 min 🚶 0.3 km
🚊 Blaker stasjon Linje R14	15 min 🚗 14.3 km
✈ Oslo Gardermoen	46 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Aurskog Post i butikk	2 min 🚶 0.2 km
Kiwi Aurskog	3 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Aurskog Senter	2 min 🚶
📷 Aurskog apotek	2 min 🚶

SPORT

⚽ Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall Aktivitetshall	8 min 🚶 0.7 km
🏊 Aura Trening og Helse	5 min 🚗
🏊 MOVA Bjørkelangen	10 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Recharge Coop Extra Aurskog	2 min 🚶
-------------------------------	---------



utvikling med en rekke nyetableringer. Ny barn - og ungdomsskole, og i 2018 kom det et nytt helsehus med bl.a. legevakt og tannlege. Ved Bjørkelangen Rådhus åpnet det en ny svømmehall i november 2018.

Idrettstilbud:
Kommunen kan tilby en rekke fritidstilbud, som for eksempel Aurskog/Finstadbru Sportsklubb som tilbyr svømming, kunstgressbane, skøytebane, håndball, og sykkel.

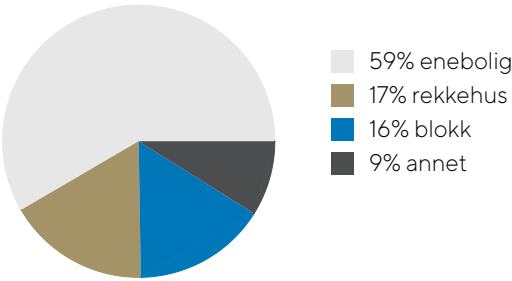
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Aurskoghallen med kunstgressbane ligger kun to minutter fra ytterdøren. Aurskog har også et flott golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder på sommeren, samt lysløyper på vinteren. Samme sted finnes også restauranten "Fjøset" som tilbyr god mat og pub på helgen.

På Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland. I juni arrangeres Aurskog- Høland rally i nærområdet, noe som er et av årets store begivenheter. Bjørkelangen kan også tilby en aktiv sportsforening (BSF) med et bredt tilbud for barn og unge.

Flotte turområder:
Aurskog-Høland har et mangfold av flotte skogsområder som byr på rike muligheter for friluftsopplevelser. Med skogen i umiddelbar nærhet, har du tilgang til gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. I nærheten finner du gode bademuligheter på sommerstid i for eksempel Tævsjøen og Ulviksjøen. Røytjern er også et populært badested som ligger en kort kjøretur unna Bjørkelangen sentrum. Her finner du badestrand, badebrygge og fiskebrygge. Viksjøen og Mangensjøen ligger i området og byr også på gode fiskemuligheter. Elvedragene og sjøene

BOLIGMASSE



innbyr også til kanopadling i idylliske omgivelser.

Urskog Fort:
Et historisk sperrefort fra 1903 og et ideelt turmål for både voksne og barn. Fortet er i dag brukt som en arena for kultur og læring, med mulighet for guidet omvisning.

Skoler og barnehage:
Kort vei til ny og flott skole på Aursmoen med 1.-10. trinn og nye Aursmoen barnehage rett ved sentrumskjernen. Det finnes også et godt utvalg av kommunale og private barnehager i området. På Bjørkelangen finnes to videregående skoler; Kjelle og Bjørkelangen videregående skole.

Transport:
Boligen ligger noen få minutter unna bussholdeplass som tar deg til bl.a. Lillestrøm, Bjørkelangen og Oslo. De nærmeste holdeplassene er Aursmoen og Aurskog Sykehjem.

SKOLER

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	10 min 0.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min 10.1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	14 min 12.5 km

BARNEHAGER

Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 0.7 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	21 min 1.9 km



Hvis man ønsker å reise på handletur til Sverige er det ca. 65 minutter til Charlottenberg kjøpesenter med bil. Senteret har et sammenlagt areal på 37.000 kvm, med det meste av mat, klær og sko, sportsbutikker, svenskegodis samt Systembolaget.

Bebyggelse
Sentralt område bestående av leiligheter, eneboliger og noe næring.

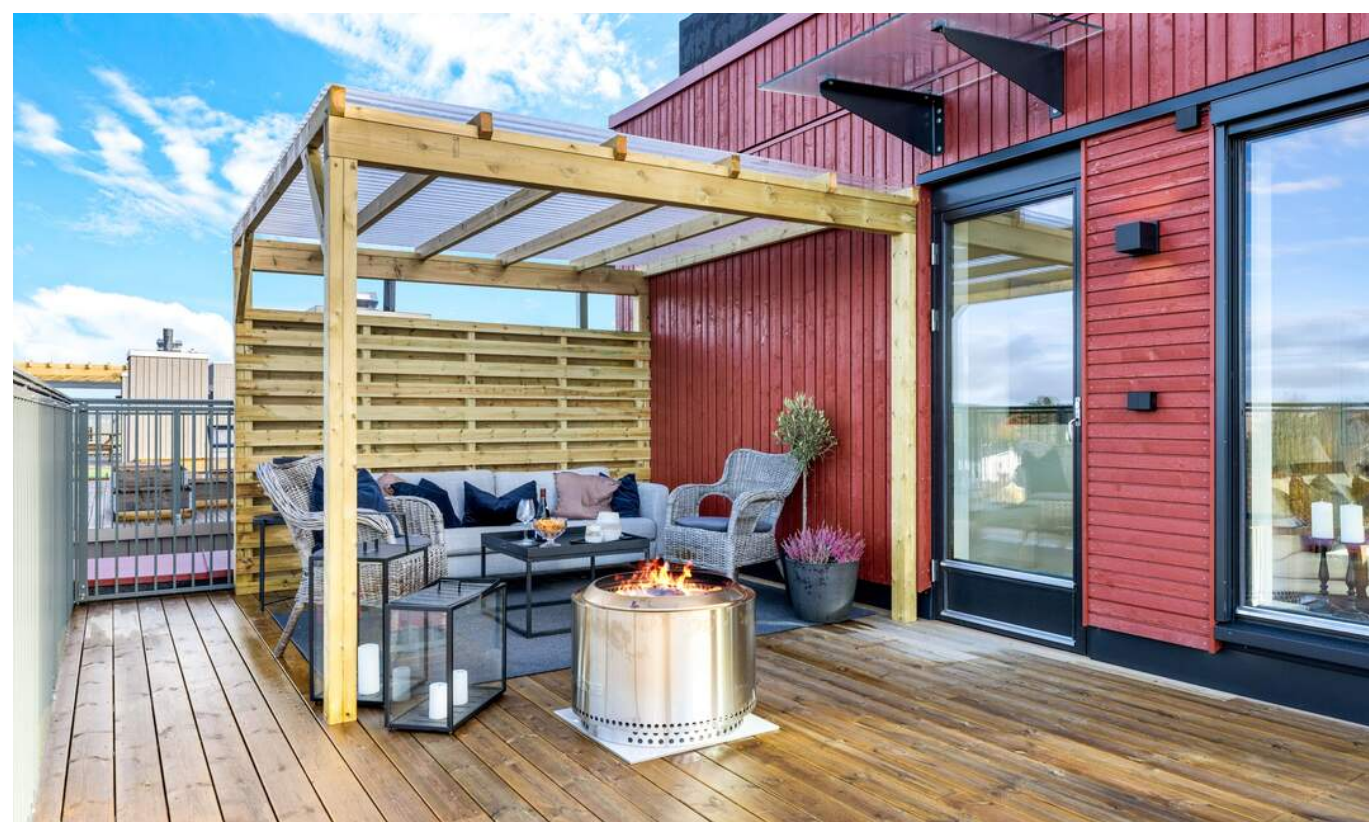
Adkomst
Se vedlagt kartskeisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!



**INNFYTNINGSKLART I
SENTRUM AV AURSKOG**

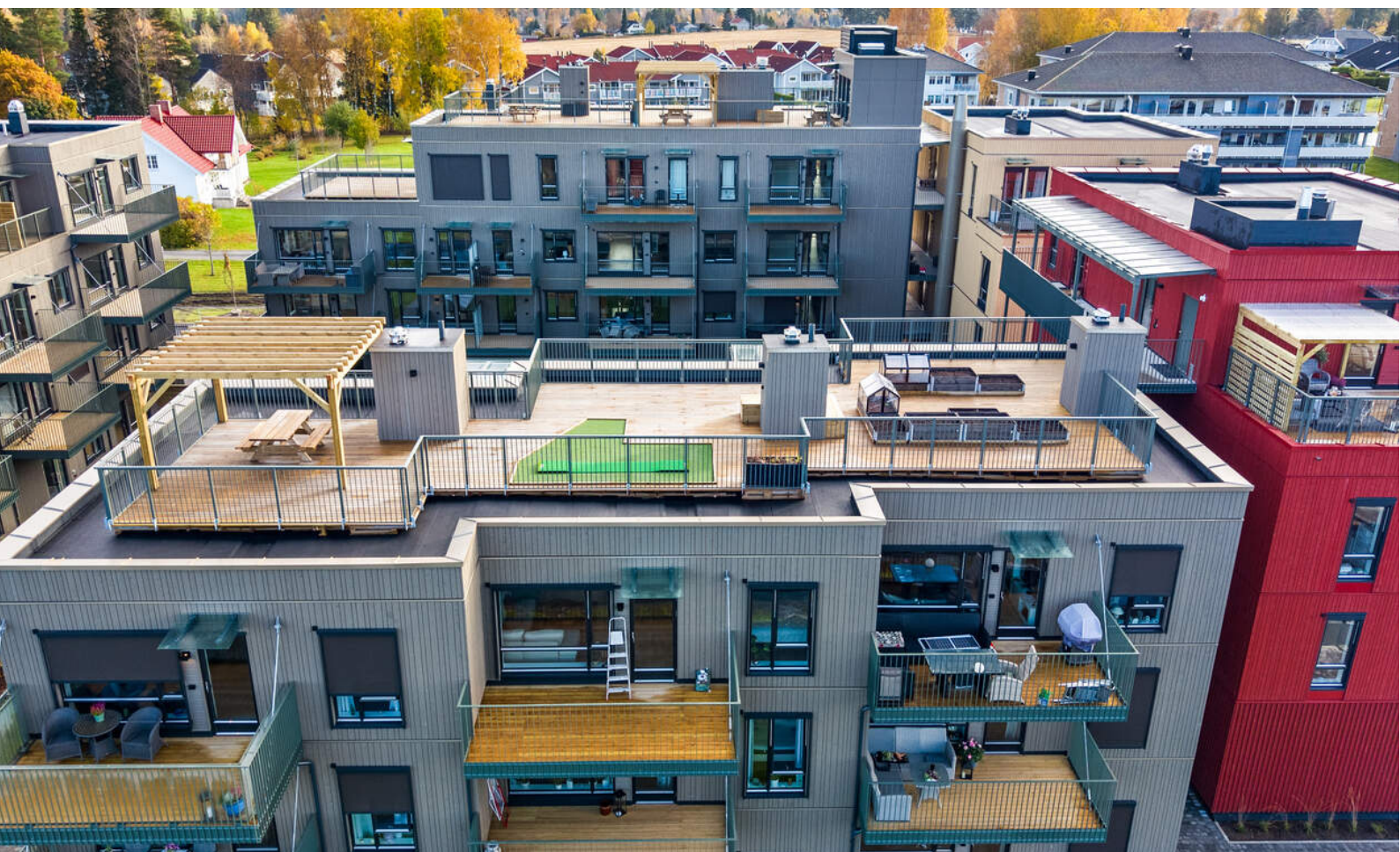
Eksklusiv og nyoppført
toppleilighet med 50 kvm
privat takterrasse, 2
garasjeplasser, bod og
heisadkomst.





ET SOLRIKT OG PRIVAT
UTEOMRÅDE MED
HYGGELIG UTSIKT



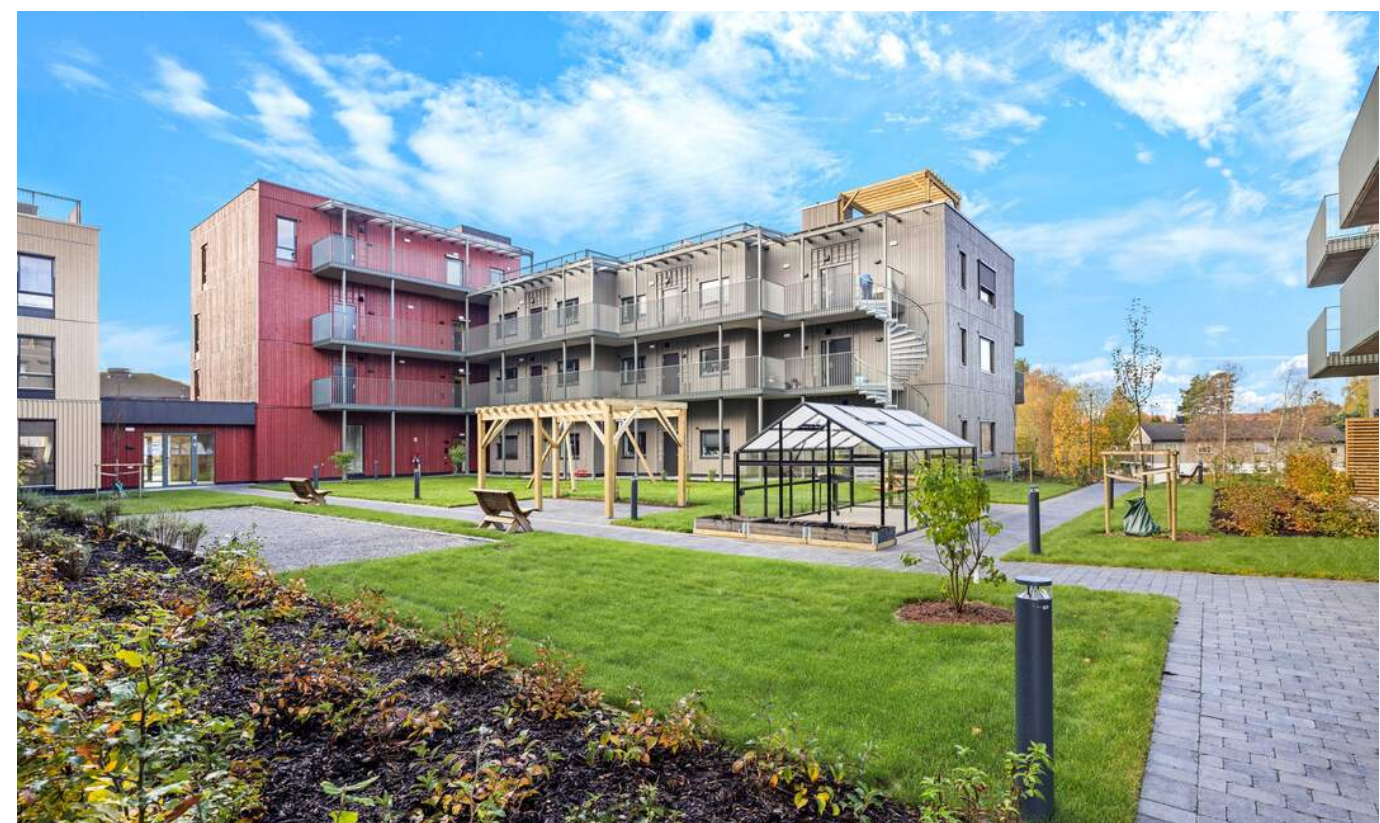


TILGANG TIL FELLES
TAKTERRASSE PÅ 150
KVM OG FIN BAKHAGE

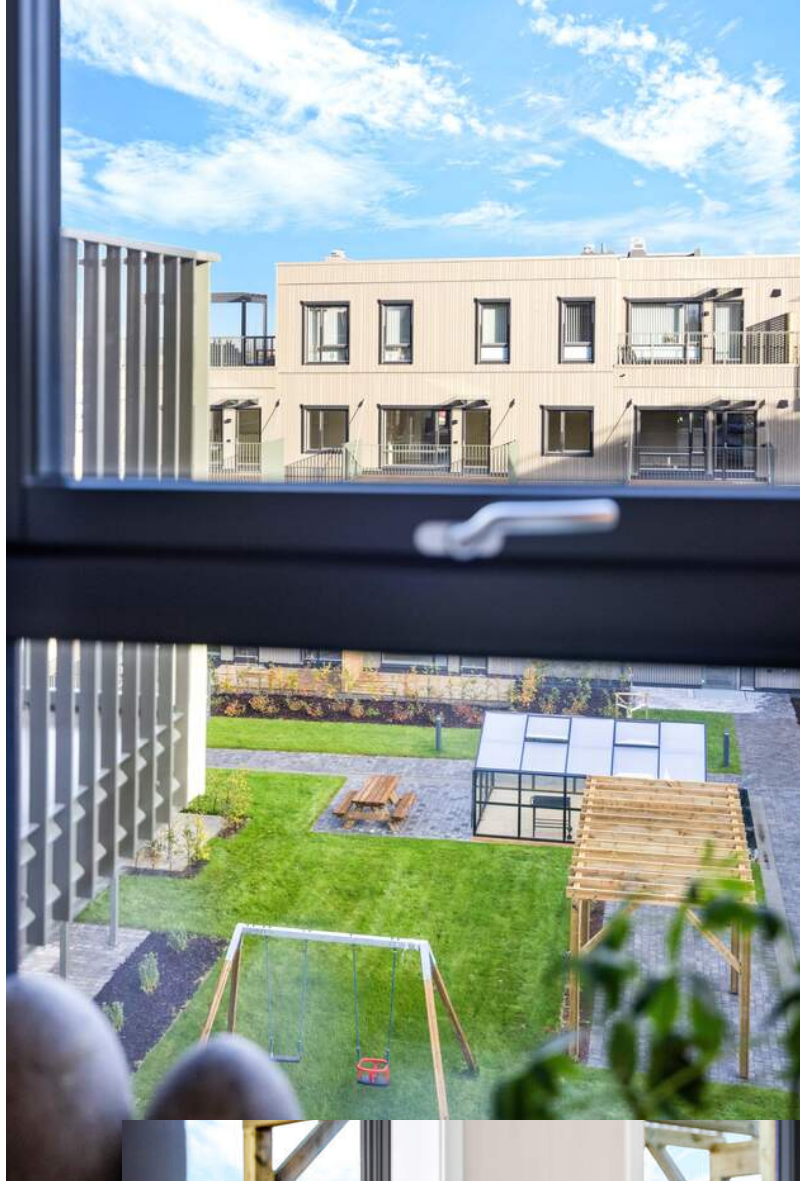




DET MEDFØLGER 2
GARASJEPLASSER VED
SIDEN AV HVERANDRE
(ÉN ELBILLADER ER
INSTALLERT)







NYTT OG EKSKLUSIVT

Topp moderne standard med tidsriktige farger, parkettgulv, og store vinduer som gir rikelig lysinnslipp. Ditt neste hjem ?





I bakkant av stuen er det et lekkert kjøkken med tilhørende kjøkkenøy og helintegreerte hvitevarer.





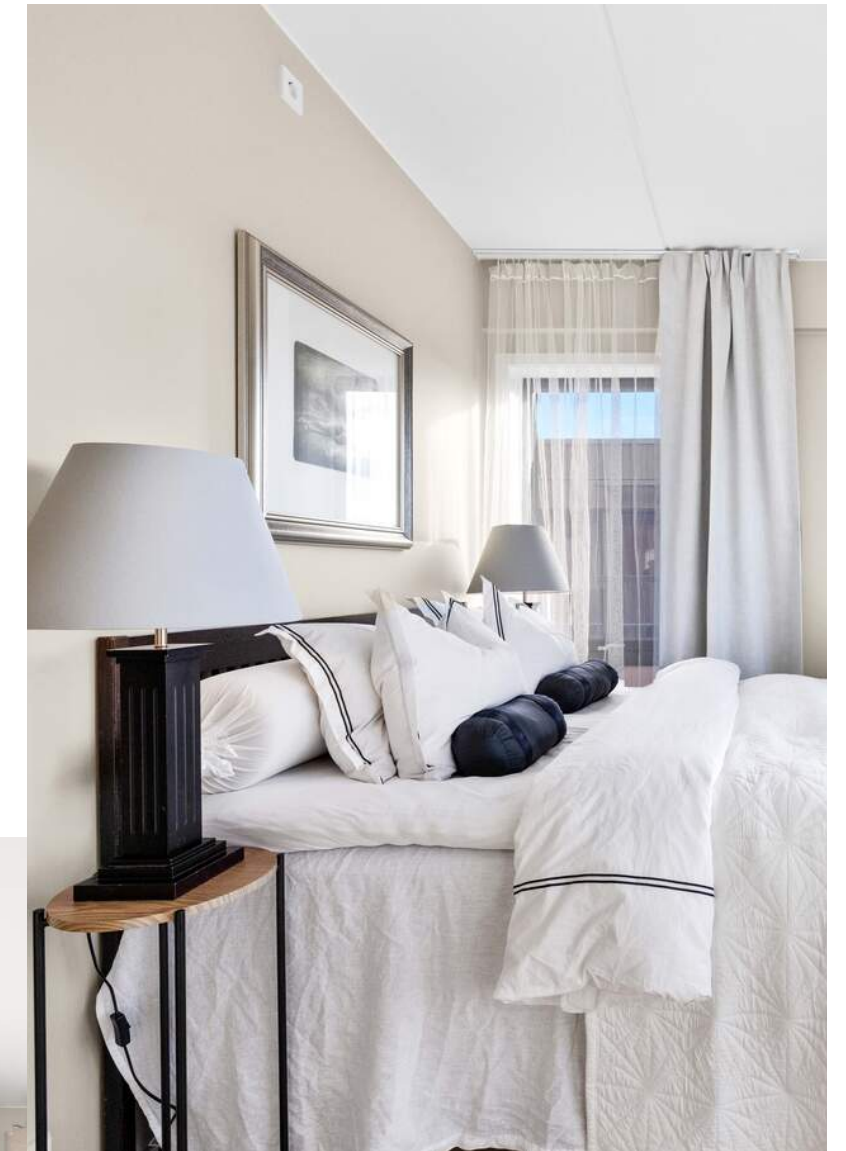
DELIKAT BAD/WC
SAMT SEPARAT
TOALETTROM





SOV GODT I ROLIGE OMGIVELSER

Meget innbydende mastersoverom med direkte adkomst til badet. Soverommet har fin løsning med garderobeskap langs veggene med god plass til lagring langs, og rom for dobbeltseng med nattbord på hver side.





LYS OG ROMSLIG HALL
MED GOD PLASS TIL
LAGRING



PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Fasader i tre, etasjeskille i betong.

Det er ikke gjennomført tilstandsrapport da leiligheten ble ferdigstillet så senst som august 2025. Det foreligger arealoppmåling gjennomført av takstmann, vedlagt i salgsoppgaven. Det løper garanti fra utbygger av prosjektet i 5 år fra overtakelsen i august.

Parkering

Det medfølger to stk biloppstillingsplasser i garasjekjeller, trappefri adkomst til garasjeplanet via heis. Elbillader er installert på en av plassene.

Plassene er ved siden av hverandre.

Innhold

4. etasje (toppetasjen):

Entre, soverom I, toalettrom, masteravdeling bestående av romslig hovedsoverom med direkte adkomst til bad/wc, og stue og kjøkken med utgang til fantastisk takterrasse på ca. 50 kvm.

Bod i kjeller.

2 stk. biloppstillingsplasser i p-kjeller. Gode plasser med enkel inn/utkjørsel, plassene er ved siden av hverandre.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 84 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

- Totalt BRA: 89 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 50 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Fjerde etasje + kjellerbod:

- Totalt BRA: 91 m²
- BRA-i: 84 m²
- BRA-e: 7 m² (bod)
- TBA: 50 m² (privat takterrasse)

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte oppmålingsrapport. Arealer er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:

Leiligheten ligger i toppetasjen i bygget og har enkel adkomst via heis, direkte fra garasjekjelleren med medfølgende p-plass. Leiligheten har egen inngangsdør. Den moderne standarden vises allerede i leilighetens entré, med tidsriktig fargevalg og parkettgulv som er videreført inn i resterende rom. Entreen er romslig med god plass til både oppheng, garderobeskap og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Det er adkomst til alle rom, med dør inn til stue og kjøkken slik at sonene kan holdes adskilt.

Stue og kjøkken:

Videre inn i leiligheten ligger et innbydende allrom med meget godt lysinnslipp og flott utsikt via store vinduer på flere sider.

Beliggenheten på toppen av bygget gir deg også privatliv med svært lite innsyn. Stue og kjøkken i åpen løsning skaper et sosialt samlingspunkt, og det er plass til både sofagruppe med tv-møblement og spisebord. Rommet har moderne beigefarge på veggene, hvitmalt himling og parkett på gulvet - her kan du enkelt innrede etter egen stil. Store vindusflater sørger for et lyst og hyggelig interiør, utvendige screens for solskjerming på flere av vinduene.

I bakkant av stuen er det et lekkert kjøkken med tilhørende kjøkkenøy og helintegreert hvitevarer. Kjøkkenet har slette fronter i lys farge, med laminat benkeplate i terrazzo-stil. Ventilator tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert.

Privat takterrasse:

Fra både stue og kjøkken er det utgang til stor og privat takterrasse på hele 50 kvm. Her er du på toppen av bygget med vidstrakt utsikt og meget solide solforhold. Terrassen strekker seg på to sider av leiligheten og er utstyrt med lun pergola med tak og levegg, rekkverk i metall og tredekke. Det er god plass til å innrede flere sosiale soner med sittegruppe, spisebord, solsenger og selvsagt grillen.

Baderom og wc:

Leiligheten har et romslig og delikat baderom i lyse farger, med underliggende gulvvarme, downlightsbelysning i taket og balansert ventilasjon. Badet er innredet med servantskap med nedfelt vask, speilskap med lagringsplass, dusjhjørne, vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin. I tillegg til badet er det separat toalettrom med underskap og servant, rundt speil og veggmontert wc. Rommet har malte vegger og himling, og flislagt gulv.

Soverom:

Meget innbydende mastersoverom med direkte adkomst til badet. Soverommet har fin løsning med garderobeskap langs veggene med god plass til lagring langs, og rom for dobbeltseng med nattbord på hver side. Rommet har også stort vindu som gir flott utsikt som kan nytes fra sengen. Det er montert doble takskinner som gir mulighet for både tynne og lystette gardiner, litt som på hotell. Vegger og tak er holdt i lyse nyanser og på gulvet er det parkett.

Det minste soverommet passer fint som barnerom, gjesterom, kontor eller ekstra garderobe - alt etter ditt behov.

Til leiligheten medfølger; kjellerbod. og 2 stk biloppstillingsplasser i garasjekjeller.

I Sentrumshagen får du mer enn en leilighet. Du får også tilgang til gode fellesarealer, ute og inne; drivhus som kan brukes som vinterhage for å forlenge sommersesongen, en trivelig fellesstue der naboene selv kan arrangere ulike sosiale treff eller du kan leie lokalet til private selskaper og gjesteleilighet der gjestene enkelt kan overnatte i private og fine omgivelser. Dermed sparer du behov for egne

"kvadratmeter", men kan nyte godt av fellesarealene. Mer for mindre.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i gang, kjøkken og stue. Elektriske varmekabler på baderommet.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 3 766 kvm, Eierform: Fellestomt

Sameiet ble ferdigstilt i august 25 og har flotte fellesområder/arealer med bl.a. hyggelig fellesstue, komplett utstyrt med kjøkken for sosiale treff eller for private selskap etter reservasjon. Praktisk gjesteleilighet for overnattingsbesøk som kan leies. Stor felles takterrasse på ca. 150 kvm med puttinggreen og drivhus og platekasser for de med grønne fingre. I bakhagen er det også tilgang til stort felles drivhus som kan brukes som vinterhage, pergola samt bocchia-bane.

Parkering
Det medfølger to stk biloppstillingsplasser i garasjekjeller, trappefri adkomst til garasjeplanet via heis. Elbillader er installert. Plassene er ved siden av hverandre.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet
Sameie: Sentrumshagen Boligsameie 1.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet.

Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører
BORI (63 89 02 00)

Styregodkjennelse
Styregodkjennelse er ikke påkrevd i.h.t. sameiets vedtekter, men ny eier skal meldes til forretningsfører.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Forsikring
Det er felles byggforsikring i sameiet. Beboer må tegne egen innboforsikring for innbo og løsøre.

Formuesverdi
Formuesverdi er ikke fastsatt grunnet byggeår i 2025.

Felleskostnader
Felleskostnader pr.mnd kr. 3 288,-
I tillegg betales pr mnd: kr. 755,- TV og datasignal, kr. 1.166,- for oppvarming. Månedlig etterskuddvis avregning på varmtvann, oppvarming, forbruksvann og avløp.

Nystiftet sameie pr. august 25, sameiets forretningsfører har ikke startet fakturering ennå så mindre justeringer kan komme.

Andel fellesgjeld/fellesformue
Andel fellesgjeld pr kr 31 000,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Faste løpende kostnader
Felleskostnader, eget strømforbruk, innboforsikring, evt. utvidelse av tv/bredbånd m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Brukstillatelse utstedt 25/8-2025.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon
Ikek aktuelt for denne eiendommen.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1887/900044-1/9 Bestemmelse om veg
18.11.1887
Overført fra: 3226-192/954
Gjelder denne registerenheten med flere

1953/2241-2/9 Bestemmelse om veg
11.08.1953
rettighetshaver:Knr:0221 Gnr:192 Bnr:126
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3226-192/954
Gjelder denne registerenheten med flere

1959/700-2/9 Bestemmelse om veg
31.03.1959
rettighetshaver:Knr:3226 Gnr:192 Bnr:146
Overført fra: 3226-192/954
Gjelder denne registerenheten med flere

1960/598-1/9 Erklæring/avtale
07.03.1960
2167ighetshaver: Televerket
140760melser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: 3226-192/954
Gjelder denne registerenheten med flere

1960/2167-2/9 Bestemmelse om veg
14.07.1960
rettighetshaver:Knr:3226 Gnr:192 Bnr:167
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: 3226-192/954
Gjelder denne registerenheten med flere

1964/1192-1/9 Bestemmelse om veg
07.04.1964
rettighetshaver:Knr:3226 Gnr:192 Bnr:180
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3226-192/954
Gjelder denne registerenheten med flere

1964/3597-2/9 Bestemmelse om veg
15.09.1964
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3226-192/954
Gjelder denne registerenheten med flere

2002/3652-1/9 Erklæring/avtale

07.05.2002
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: 3226-192/954
Gjelder denne registerenheten med flere

2025/347523-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk
27.03.2025 21:00
Rettighetshaver:AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Org.nr: 948164256
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: 3226-192/954
Gjelder denne registerenheten med flere

2025/554930-1/200 Bestemmelse om veg
19.05.2025 21:00
rettighetshaver:Knr:3226 Gnr:192 Bnr:929
Overført fra: 3226-192/954
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, iht. detaljreguleringsplan for Aurheim.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det skal utvikles nye boligfelt bortenfor sameiet.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 192 Bnr. 954 Snr. 34 i Aurskog-høland kommune

Vei/vann/avløp
Tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikkledninger.

PRISANTYDNING

6 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
172 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 890 000,-))
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

186 500,- (Omkostninger totalt)

7 076 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold
Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.
Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper
Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt uteleienhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør
Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kunded kontroll 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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

Kjerneinformasjon

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier
Thomas Wisbech

Finansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr. 6.900,-, kredittkostnad kr. 4.250,- og markedsføringspakke kr. 23500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket
Aure og Valskaar AS
Org.nr. 980 132 455
Ansvarlig megler: Petter Andre Aure

Dato salgsoppgave
20.10.2025

VEDLEGG

Aurfaret 23 1930 AURSKOG

Arealer

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2025
BRA: 91 m²
BRA-i: 84 m²



GNR: 192 BNR: 954 SNR: 34

Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Aurfaret 23
1930 Aurskog

Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innlasset balkong	BRA-b	Innlassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innlasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innlasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innlasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	84	84	0	0	50
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	91	84	7	0	50

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

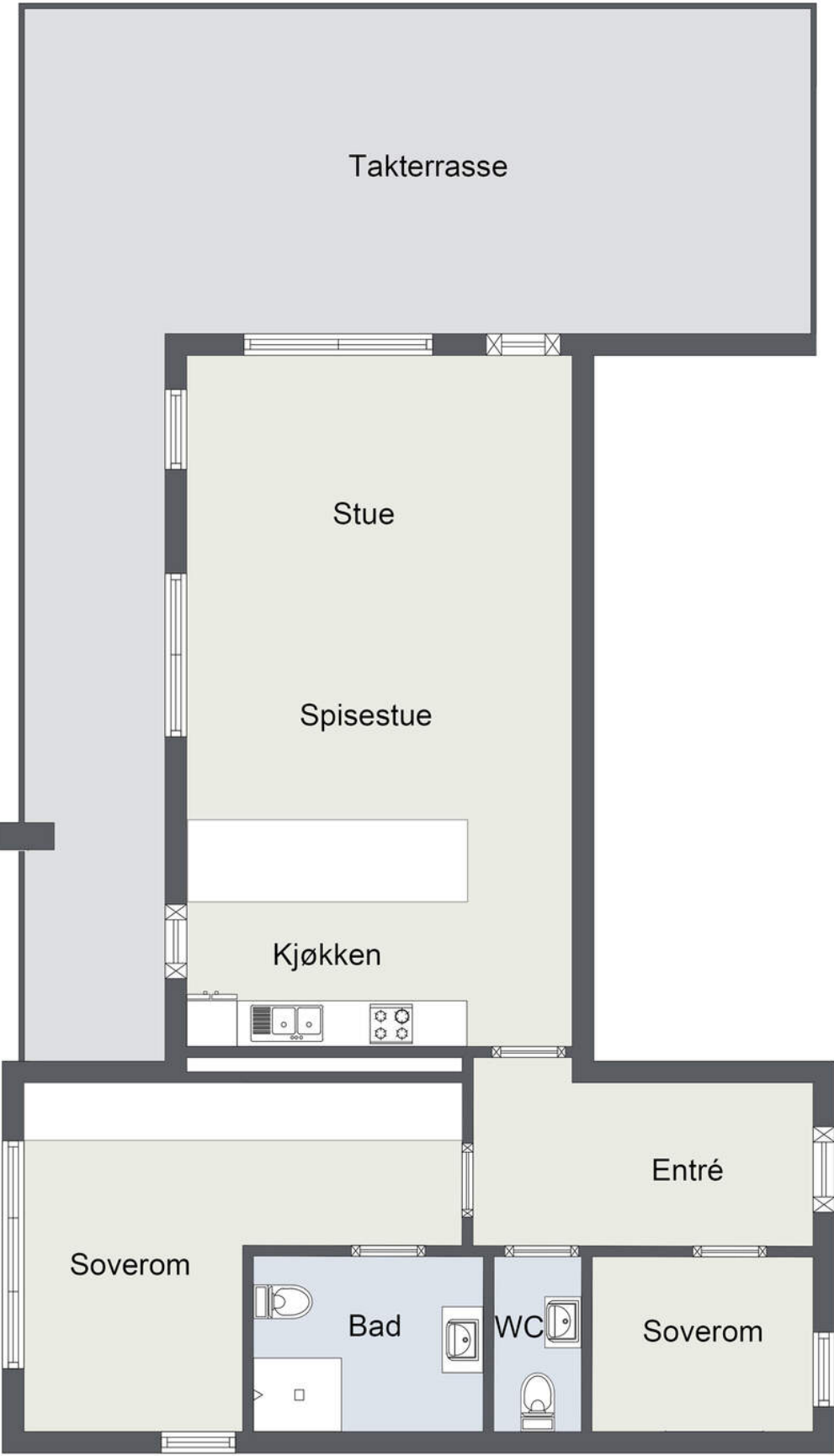
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	84	84	0	Entré, wc, bad, 2 soverom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,27 m - ca 2,67 m.	
Totalt m²	84	84	0		

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
1 kjellerbod. BRA-e (eksternt bruksareal)
Utover ovennevnte areal er det:
2 biloppstillingsplasser, derav 1 med el. billader.

Roy Bekkesletten

Takstmann Roy Bekkesletten AS, v/ Roy
Bekkesletten
25.09.25





BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 21.10.25
Vår ref.: 5329 /
Meglerns ref.:

Boligopplysninger

Enhet		Bolignr	H0401
Boligselskap	5329 Sentrumshagen Sameie 1	Etasje	4.etg
Adresse	Aurfaret 23, 1930 Aurskog	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Thomas Wisbech	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 21.10.25: kr 6 578,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Fastavgifter kommunale avgifter	705	705	705	705	705	705
Felleskostnader	2 173	2 173	2 173	2 173	2 173	2 173
P-plass	250	250	250	250	250	250
Stipulerte rentekostnader	160	160	160	160	160	160
Total	3 288	3 288	3 288	3 288	3 288	3 288

Andel fellesgjeld for Enhet

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5329 Sentrumshagen Sameie 1 (orgnr. 835956342)
Antall enheter	59
Styrets e-post	sentrumshagensameie1@borimail.no
Styreleder	Tore Harald Norderud (92863092)
Forsikring	AURSKOG SPAREBANK/EIKA (Polise)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	192/954
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding

Gjeld	kr	Andre inntekter	kr
Formue	kr	Utgifter	kr

Merknader



**Innkalling til konstituerende årsmøte
Sentrumshagen Sameie 1**

Dato 14.05.2025 kl. 18:00

**ADRESSE: FINSTADHAGAN 7, 1930 AURSKOG
I lokalene til Bakke AS**

BORI
v/Jan Espen Gjerde
Dir.tlf. 97 67 01 27
E-post: jeg@bori.no

**Innkalling til konstituerende årsmøte for
Sentrumshagen Sameie 1
14 mai 2025, kl. 18:00 i Bakke sine lokaler
Finstadhagen 7, 1930 Aurskog**

Dagsorden:

- 1 Konstituering**
- 1a Valg av møteleder**
- 1b Valg av møtesekretær og to sameiere som skal undertegne protokollen**
- 1c Opptak av navnefortegnelse**
- 1d Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Forslag:

- 2a. Fastsettelse av navn på boligsameiet**
Forslag til navn på boligsameiet foreslås Sentrumshagen Sameie 1.

Vedtak: Godkjennes av årsmøtet
- 2b. Valg av revisor**

BORI BBL foreslår SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Sameiet er over 21 boligseksjoner og det er krav til revisor.

Vedtak:
- 2c. Valg av forretningsfører**
BORI BBL er valgt som forretningsfører for sameiet for 2 år. Kontrakten kan deretter sies opp av partene med 6 mnd varsel.

Vedtak: Tas til orientering
- 2d. Vedtekter for sameiet**
Sameiets vedtekter, som fastsatt i forbindelse med utarbeidelse av seksjoneringsbegjæringen av utbygger, er vedlagt innkallingen.

Vedtak: Tas til orientering
- 2.e Trivselsregler for sameiet**
Det foreslås at styret får fullmakt til å utarbeide trivselsregler for sameiet.

Vedtak: Godkjent

3 Fastsettelse av felleskostnader – oppstartstidspunkt

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

Det innbetales 3 mnd felleskostnader per overleverte seksjon som oppstartskapital (innbetalt til megler)

Vedtak: Tas til orientering

4 Valg av styre

- Styreleder (velges for 2 år)
- Styremedlem (velges for 2 år)
- Styremedlem (velges for 2 år)
- Styremedlem (velges for 2 år)

2 Varamedlemmer (velges for 1 år)

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

Kort beboermøte

NB – Adresseendringer hvis utleie – må meldes til BORI

Vedtekter

for

Sentrumshagen sameie 1
(org. nr under etablering)

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Sentrumshagen sameie.

Sameiet består av totalt 49 boligseksjoner ogflere næringsseksjoner med enkelte tilleggsdeler som er fordelt på 4 blokker beliggende på gnr 192 bnr 954 i Aurskog- Høland kommune. Det er 3 næringslokaler i 1. etg. 9 av seksjonene er omsorgsboliger til Aurskog kommune. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Det er noe felles drift og infrastruktur på tekniske løsninger.

I sameiet er det eget allrom seksjon N52 med tilhørende toalett, gjesteleilighet seksjon N20 som beboerne har mulighet til å benytte seg av, samt en fellesbod seksjon N58 og sykkelbod seksjon N59. Disse eies i fellesskap av sameiene på Sentrumshagen området gnr 192 bnr 929 (eller senere fraskilte parseller), og forvaltes av de enkelte styrene i fellesskap.

Parkeringsplasser er organisert i seksjon N53, se pkt 2-3.

Seksjonene N54 – N57 er boder, som kan omsettes fritt.

Seksjon N51 er regulert til næringsformål. (se eget punkt 2-1)

Alle leilighetene (blokkene) i første etasje får plattingene tinglyst som private tilleggsdeler (tillegg grunn TG).

Under blokkene er det etablert en garasjekjeller som inneholder bl.a. teknisk rom, hobbyrom, trapp- og heisoppganger, boder og parkeringsarealer. Det er heis fra hvert bygg ned i garasjekjelleren.

Bodene i underetasjen er i adskilte rom og er organisert som fellesareal. Utbygger tildeler boder, etter det er det styret som foretar eventuelle bytter. Ved evt bytte av boder må styre påse at bod størrelsen oppfyller alle krav i henhold til reguleringsplan (gjelder størrelsen på bodene).

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

Alle deler av eiendommen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Eierseksjonssameiet har rett til bruk av «felleseiendom» ved lekeområde, og fordeles mellom selskapene på området gnr xx bnr xx.

Det er pliktig medlemskap i velforening som opprettes for Sentrumshagen området. Det vil bli tinglyst heftelser på tvers av tomtegrenser angående felles inn og utkjøring av p-kjeller mellom Sentrumshagen Sameie 1 og Sentrumshagen sameie 2.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

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

Virksomhet i Næring Seksjon N51 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].

2-2 Bodanlegg

Det medfølger en bod til hver boligseksjon i garasjeanlegget under sameiet. Bod tildeles av utbygger ved overtagelse, senere er det styret som har oversikt over bodene i sameiet.

2-3 Parkering

Parkeringsplasser organiseres som en næringsseksjon snr. N53, med ideelle andeler 1/58 pr parkeringsplass. Eierne av de ideelle andelene utgjør et eget tingsrettslige sameie. Noen av garasjeplassene er tilpasset kravene til HC, jfr. p. 2-4. Utbygger er eier av de ideelle andelene inntil garasjeplassene/andelene er solgt. Alle sameiere som har en ideell andel i næringsseksjonen har rett til en bestemt parkeringsplass i næringsseksjonen. Ved omsetning av garasjeplasser tillates fritt oppløsning av realkoblingen, mot at denne ved samme skjøte knyttes til kjøper sin seksjon. I særlige tilfeller kan personlig tilkobling godtas.

Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Utbygger tildeler garasjeplassene og har rett til å disponere fritt over (inkl. omsette) usolgte andeler (parkeringsplasser). Det er ikke bytterett av garasjeplass med unntak av punkt 2-4. Næringsseksjonen er å anse som en støttefunksjon til boligene, og har således ikke stemmerett på årsmøtet. Styret i Sentrumshagen sameie drifter og forvalter næringsseksjonen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

2-4 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte garasjeplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en garasjeplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

2-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

2-6 Næringsseksjonene N20, N52, N58, N59

Disse eies i fellesskap av sameiene på Sentrumshagen området gnr 192 bnr 929 (eller senere fraskilte parseller), og forvaltes av de enkelte styrene i fellesskap. I sameiet er det eget allrom seksjon N52 med tilhørende toalett, gjesteleilighet seksjon N20 som beboerne har mulighet til å benytte seg av, samt en fellesbod seksjon N58 og sykkelbod seksjon N59.

Eierne av de ideelle andelene utgjør et eget tingsrettslige sameie. Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15. Utbygger er eier av de resterende ideelle andelene inntil andelene er overdratt det enkelte sameiet.

Eierbrøken sameiene i mellom blir telleren antall boligseksjoner i det enkelte sameiet. Nevneren er summen av disse. Sentrumshagen Sameie 1 sin eierandel blir 49/xxx. Ved eventuelt overskytende ideelle andeler skal disse overskjøtes til leilighetssameiene på Sentrumshagen med en brøk basert på antall boligseksjoner per eierseksjonsameie.

Styret i Sentrumshagen sameie 1 er ansvarlig for driften av ovennevnte seksjoner og fastsetter driftskostnadene for disse.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting og montering av parabolantenne, varmepumpe, aircondition, markise, solskjerming, levegger o.l.

(5) Blokkleiligheter i 1. etasje kan ikke sette opp skillevegger, beplante eller lignende uten forhåndsgodkjennelse av styret. Membranen til garasjeanlegget kan skades og seksjonseier vil bli ansvarlig for evt. skader opp mot sameiet. Sameiet har ansvar for vedlikehold og stell av eventuelle blomsterkasser/ levegger eller lignende installasjoner ut mot fellesareal ved inngangspartiet på blokkene.

(6) Alle eventuelle blomsterkasser på garasjedekke er fellesareal og beplantes og vedlikeholdes av sameiet.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

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 seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm.

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser/annen utvendig solavskjerming, endring av fasadeledning, varmepumpe, endring av utvendige farger, balkongflagg, blomsterkasser etc., kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet eller i styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarmeradiatorer, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 oppstaking 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 skifle kullfiler 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. I tillegg kommer sprinkelanlegg, som er felles for boligseksjonene.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.

(5) Sameiet ved styret skal påse at det blir brøytet innsatsvei for brannvesen på sameiets eiendom.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(7) Seksjonseierne har drift og vedlikeholds ansvar for alle tekniske installasjoner i seksjonen.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) 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.

Kostnader som kun knytter seg til næringsseksjon N 51 dekkes av næringseksjonen alene, tilsvarende gjelder for boligseksjonene. Kostnader til drift og vedlikehold som ikke skal fordeles etter sameiebrøken i første avsnitt, fordeles mellom bolig og næring etter en forålstjenelig brøk. Dette da bolig og næring ikke skal subsidiere hverandre for kostnader det ikke er naturlig å dele.

(2) Den enkelte seksjonseier 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 sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

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

(3) Kostnader til kabel-tv/ internett/Heime app, låneskostnad felles stue og gjesteleilighet fordeles med lik sum på alle boligseksjonene.

(4) Fjernvarme/oppvarming betales etter BRA iht seksjoneringsbegjæringen, eller etter faktisk forbruk etter måleravlesning.

(5) Unødig uttrykning fra Brann og redningsetaten vil bli belastet de seksjonseierne som utløser alarmen.

(6) Ved opptak av lån til vedlikehold/rehabilitering fordeles kostnadene etter BRA i henhold til seksjoneringsbegjæringen, dette gjelder for bygningsmasse og felles installasjoner.

(9) Sameiet er pliktig til å være med å drifte Velforening xx, kostnadene fordeles i henhold til avtale om fordeling, i henhold til velforeningens vedtekter.

(10) Garasje plass faktureres pr plass med en sum fastsatt av styret. Dette dekker utgifter til blant annet: Garasjeport, nøkkelåpner, oppmerking, feiing og rengjøring av p-plasser oa.

(11) Umålt forbruk av varmetap i blokkene skal dekkes av seksjonseierne i blokkene etter blokkenes samlede sameiebrøk (BRA).

(12) Strømforbruk i forbindelse med lading av el-bil vil bli fakturert direkte til de seksjonseierne som har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin parkeringsplass.

5-2 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 – fire andre medlemmer med en - tre varamedlemmer. Utbygger kan konstituere og sitte i styret inntil sameiet er helt eller delvis overlevet.

(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 anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

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

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- 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.

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

I årsmøtet for saker som angår bolig og næring regnes flertallet etter sameiebrøken.

I saker som kun vedrører boligseksjonene, og verken fellesareal eller næringsseksjonene for øvrig, har kun boligseksjonene stemmerett og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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 næringsseksjonene, kan det ikke fattes vedtak som kan redusere rettigheter eller arealutnyttelse for næringsseksjonene, uten tilslutning fra næringsseksjonenes stemmer.

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

Garasjeseksjon, boder,sykkelbod tekniske rom og lagerrom, som er egne næringsseksjoner, har ikke stemmerett da disse er å anse som støttefunksjoner til bolig og næring.

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, beslutes 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 beslutes, 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 seksjonseiernes 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 i kraft av å være hjemmelshaver til samtlige boligseksjoner, 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



Sentrumshagen Boligsameie

Normalbudsjett 2025 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger 30.4.2025

UTKAST			
Konto	Inntekter		
3600	Felleskostnader drift	1 700 000	
6290	Oppvarming	576 206	kr. 14,- pr kvm
3630	TV/bredbånd/Heime/Gjesteleilighet	443 940	755,- pr mnd pr enhet
3601	Parkeringplass	79 500	125,- per plass
	Sum inntekter	2 799 646	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	7 000	
5330	Styrehonorar	53 900	1100 pr enhet pr år
6710	Forretningsførerhonorar	94 000	
6700	Kosnader til velforening	0	0 pr enhet pr mnd
5400	Arbeidsgiveravgift	7 600	
6200	Elektrisk energi	50 000	Fellesareal
6290	Oppvarming inkl umålt forbruk	699 679	3 kr per kvm umålt forbruk
7500	Forsikringer	147 000	3 000 pr enhet pr år
7760	Kommunale avgifter	637 000	13 000 pr enhet pr år
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	284 500	
Note 2	Andre driftskostnader	754 940	
	Sum kostnader	2 735 619	
	Inntekter - kostnader	64 027	2,29 %
	Endring av disponible midler pr 31.12.	64 027	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	425 000	oppstartskapital til sameiet
			3* felleskostnader
	Endring av disponible midler	489 027	
	Antall boliger	49	
	Sum m2 BRA bolig	3 430 kvm	
	Driftskostnader pr m²/mnd, gj.snitt	68	kr/mnd
	Driftskostnader pr m²/gj.snitt eks oppvarming	52	

Kommentarer:
Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet i poster som bla: Forsikring, strøm, driftsavtaler, TV /bredbånd iht avtale, fjernvarme, kommunale avgifter og serviceavtaler er stipulert.

Sentrumshagen Boligsameie

Note 1

Rep og vedlikehold

6600	Større vedlikeholdskostnader	0
6601	Bygninger	30 000
6602	Parkeringsløsning	79 500
6603	Elektro	20 000
6604	Utvendig vedlikehold	30 000
6605	Heis	50 000 Serviceavtale
6614	Brannsikring	25 000 Serviceavtale
6613	Ventilasjon	50 000

Sum rep og vedlikehold 284 500

Note 2

Andre driftskostnader:

6320	Renovasjon	0
6500	Verktøy og redskaper	0
6340	Lyspærer og sikringer	5 000
6950	Kabel TV / Internett/Heime	443 940
6780	Vaktmester/driftsavtaler	100 000
6781	Renholdskostnader	125 000
6782	Snøbrøyting,	50 000
6800	Kontorrekvisita	0
6860	Møter, kurs	10 000
6870	Kostnader tillitsvalgte	5 000
6875	Årsmøte	10 000
7770	Bank og kortgebyer	6 000

Sum driftskostnader 754 940

Antall boliger 49

Snr	Areal m² BRA	Sum fellesk. pr mnd	ernet/Heime/Gjestele pr mnd	Oppvarming pr mnd	Totale felleskost pr mnd
A101	46,5	1 921	755	651	3 327
A102	70,1	2 895	755	981	4 632
A103	61,2	2 528	755	857	4 140
A104	70,5	2 912	755	987	4 654
A201	46,5	1 921	755	651	3 327
A202	70,1	2 895	755	981	4 632
A203	61,2	2 528	755	857	4 140
A204	70,5	2 912	755	987	4 654
A205	67,9	2 805	755	951	4 510
A206	83,3	3 441	755	1 166	5 362
A301	46,5	1 921	755	651	3 327
A302	70,1	2 895	755	981	4 632
A303	61,2	2 528	755	857	4 140
A304	70,5	2 912	755	987	4 654
A305	67,9	2 805	755	951	4 510
A306	83,3	3 441	755	1 166	5 362
A401	46,5	1 921	755	651	3 327
A402	132,4	5 469	755	1 854	8 077
A403	122,5	5 060	755	1 715	7 530
B102	70,5	2 912	755	987	4 654
B103	70,1	2 895	755	981	4 632
B104	70,5	2 912	755	987	4 654
B201	71,1	2 937	755	995	4 687
B202	70,5	2 912	755	987	4 654
B203	70,1	2 895	755	981	4 632
B204	70,5	2 912	755	987	4 654
B205	55,7	2 301	755	780	3 835
B301	71,1	2 937	755	995	4 687
B302	70,5	2 912	755	987	4 654
B303	70,1	2 895	755	981	4 632
B304	70,5	2 912	755	987	4 654
B305	55,7	2 301	755	780	3 835
B401	85,2	3 519	755	1 193	5 467
C101	69,9	2 887	755	979	4 621
C102	61,2	2 528	755	857	4 140
C103	70,5	2 912	755	987	4 654
C104	62,2	2 569	755	871	4 195
C201	48,8	2 016	755	683	3 454
C202	69,9	2 887	755	979	4 621
C203	61,2	2 528	755	857	4 140
C204	70,5	2 912	755	987	4 654
C205	70,5	2 912	755	987	4 654
C301	48,8	2 016	755	683	3 454
C302	69,9	2 887	755	979	4 621
C303	61,2	2 528	755	857	4 140
C304	70,5	2 912	755	987	4 654
C305	70,5	2 912	755	987	4 654
C401	126,9	5 242	755	1 777	7 773

C402	76,5	3 160	755	1 071	4 986
	3 429,8	141 667	36 995	48 017	85 012

NAVNESEDDEL

Skriv sameiers navn og leilighets nummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAV**

Navn:

Seksjonsnr/ bolignr.:

På årsmøtet kan sameier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med stemmerett for hver seksjon de eier. Bruker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på årsmøtet kan De i henhold til eierseksjonsloven § 46 møte ved fullmektig.

Ønsker De å benytte denne retten, bes De vennligst bruke fullmakten nedenfor.

.....✂.....

FULLMAKT

Jeg gir fullmakt til å møte på årsmøtet i Sentrumshagen Sameie 1.

Seksjonsnr/bolignr:

.....
(underskrift fra seksjonseier)

.....
(gjenta med blokkbokstaver)

Vedtekter for Sentrumshagen sameie 1 (org. nr under etablering)	
1. Navn	
1-1 Navn, formål og opprettelse	
Sameiets navn er Sentrumshagen sameie.	
Sameiet består av totalt 49 boligseksjoner og flere næringsseksjoner med enkelte tilleggsdeler som er fordelt på 4 blokker beliggende på gnr 192 bnr 954 i Aurskog- Høland kommune. Det er 3 næringslokaler i 1. etg. 9 av seksjonene er omsorgsboliger til Aurskog kommune. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Det er noe felles drift og infrastruktur på tekniske løsninger.	
I sameiet er det eget allrom seksjon N52 med tilhørende toalett, gjesteleilighet seksjon N20 som beboerne har mulighet til å benytte seg av, samt en fellesbod seksjon N58 og sykkelbod seksjon N59. Disse eies i fellesskap av sameiene på Sentrumshagen området gnr 192 bnr 929 (eller senere fraskilte parseller), og forvaltes av de enkelte styrene i fellesskap.	
Parkeringsplasser er organisert i seksjon N53, se pkt 2-3.	
Seksjonene N54 – N57 er boder, som kan omsettes fritt.	
Seksjon N51 er regulert til næringsformål. (se eget punkt 2-1)	
Alle leilighetene (blokkene) i første etasje får plattingene tinglyst som private tilleggsdeler (tillegg grunn TG).	
Under blokkene er det etablert en garasjekjeller som inneholder bl.a. teknisk rom, hobbyrom, trapp- og heisoppganger, boder og parkeringsarealer. Det er heis fra hvert bygg ned i garasjekjelleren.	
Bodene i underetasjen er i adskilte rom og er organisert som fellesareal. Utbygger tildeler boder, etter det er det styret som foretar eventuelle bytter. Ved evt bytte av boder må styre påse at bod størrelsen oppfyller alle krav i henhold til reguleringsplan (gjelder størrelsen på bodene).	
Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkonger). Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.	
Alle deler av eiendommen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, 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 sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.	
Eierseksjonssameiet har rett til bruk av «felleseiendom» ved lekeområde, og fordeles mellom selskapene på området gnr xx bnr xx.	
Det er pliktig medlemskap i velforening som opprettes for Sentrumshagen området. Det vil bli tinglyst heftelser på tvers av tomtegrenser angående felles inn og utkjøring av p-kjeller mellom Sentrumshagen Sameie 1 og Sentrumshagen sameie 2.	

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for eierskifte.

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

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

Virksomhet i Næring Seksjon N51 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].

2-2 Bodanlegg
Det medfølger en bod til hver boligseksjon i garasjeanlegget under sameiet. Bod tildeles av utbygger ved overtagelse, senere er det styret som har oversikt over bodene i sameiet.

2-3 Parkering
Parkeringsplasser organiseres som en næringsseksjon snr. N53, med ideelle andeler 1/58 pr parkeringsplass. Eierne av de ideelle andelene utgjør et eget tingsrettslige sameie. Noen av garasjeplassene er tilpasset kravene til HC, jfr. p. 2-4. Utbygger er eier av de ideelle andelene inntil garasjeplassene/andelene er solgt. Alle sameiere som har en ideell andel i næringsseksjonen har rett til en bestemt parkeringsplass i næringsseksjonen. Ved omsetning av garasjeplasser tillates fritt oppløsning av realkoblingen, mot at denne ved samme skjøte knyttes til kjøper sin seksjon. I særlige tilfeller kan personlig tilkobling godtas.

Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Utbygger tildeler garasjeplassene og har rett til å disponere fritt over (inkl. omsette) usolgte andeler (parkeringsplasser). Det er ikke bytterett av garasjeplass med unntak av punkt 2-4. Næringsseksjonen er å anse som en støttefunksjon til boligene, og har således ikke stemmerett på årsmøtet. Styret i Sentrumshagen sameie drifter og forvalter næringsseksjonen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

2-4 Parkeringsplasser for bevegelsehemmede
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte garasjeplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en garasjeplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

2-5 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.

2-6 Næringsseksjonene N20, N52, N58, N59

Disse eies i fellesskap av sameiene på Sentrumshagen området gnr 192 bnr 929 (eller senere fraskilte parseller), og forvaltes av de enkelte styrene i fellesskap. I sameiet er det eget allrom seksjon N52 med tilhørende toalett, gjesteleilighet seksjon N20 som beboerne har mulighet til å benytte seg av, samt en fellesbod seksjon N58 og sykkelbod seksjon N59.

Eierne av de ideelle andelene utgjør et eget tingsrettslige sameie. Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15. Utbygger er eier av de resterende ideelle andelene inntil andelene er overdratt det enkelte sameiet.

Eierbrøken sameiene i mellom blir telleren antall boligseksjoner i det enkelte sameiet. Nevneren er summen av disse. Sentrumshagen Sameie 1 sin eierandel blir 49/xxx. Ved eventuelt overskytende ideelle andeler skal disse overskjøtes til leilighetssameiene på Sentrumshagen med en brøk basert på antall boligseksjoner per eierseksjonsameie.

Styret i Sentrumshagen sameie 1 er ansvarlig for driften av ovennevnte seksjoner og fastsetter dirfiskostnadene for disse.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting og montering av parabolantenne, varmepumpe, aircondition, markise, solskjerming, levegger o.l.

(5) Blokkleiligheter i 1. etasje kan ikke sette opp skillevegger, beplante eller lignende uten forhåndsgodkjenning av styret. Membranen til garasjeanlegget kan skades og seksjonseier vil bli ansvarlig for evt. skader opp mot sameiet. Sameiet har ansvar for vedlikehold og stell av eventuelle blomsterkasser/ levegger eller lignende installasjoner ut mot fellesareal ved inngangspartiet på blokkene.

(6) Alle eventuelle blomsterkasser på garasjedekke er fellesareal og beplantes og vedlikeholdes av sameiet.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

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 seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm.

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser/annen utvendig solavskjerming, endring av fasadekledning, varmepumpe, endring av utvendige farger, balkongflagg, blomsterkasser etc., kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet eller i styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarmeradiatorer, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 oppstaking 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 skifre kullfiler 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. I tillegg kommer sprinkelanlegg, som er felles for boligseksjonene.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.

(5) Sameiet ved styret skal påse at det blir brøytet innsatsvei for brannvesen på sameiets eiendom.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(7) Seksjonseierne har drift og vedlikeholds ansvar for alle tekniske installasjoner i seksjonen.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) 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.

Kostnader som kun knytter seg til næringsseksjon N 51 dekkes av næringseksjonen alene, tilsvarende gjelder for boligseksjonene. Kostnader til drift og vedlikehold som ikke skal fordeles etter sameiebrøken i første avsnitt, fordeles mellom bolig og næring etter en formålstjenelig brøk. Dette da bolig og næring ikke skal subsidiere hverandre for kostnader det ikke er naturlig å dele.

(2) Den enkelte seksjonseier 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 sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles 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/Heime app, låneskostnad felles stue og gjesteleilighet fordeles med lik sum på alle boligseksjonene.

(4) Fjernvarme/oppvarming betales etter BRA iht seksjoneringsbegjæringen, eller etter faktisk forbruk etter måleravlesning.

(5) Unødig uttrykning fra Brann og redningsetaten vil bli belastet de seksjonseierne som utløser alarmen.

(6) Ved opptak av lån til vedlikehold/rehabilitering fordeles kostnadene etter BRA i henhold til seksjoneringsbegjæringen, dette gjelder for bygningsmasse og felles installasjoner.

(9) Sameiet er pliktig til å være med å drifte Velforening xx, kostnadene fordeles i henhold til avtale om fordeling, i henhold til velforeningens vedtekter.

(10) Garasjeplass faktureres pr plass med en sum fastsatt av styret. Dette dekker utgifter til blant annet: Garasjeport, nøkkelåpner, oppmerking, feiing og rengjøring av p-plasser oa.

(11) Umålt forbruk av varmetap i blokkene skal dekkes av seksjonseierne i blokkene etter blokkenes samlede sameiebrøk (BRA).

(12) Strømforbruk i forbindelse med lading av el-bil vil bli fakturert direkte til de seksjonseierne som har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin parkeringsplass.

5-2 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdselseslovens 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 – fire andre medlemmer med en - tre varamedlemmer. Utbygger kan konstituere og sitte i styret inntil sameiet er helt eller delvis overlevert.

(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 anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

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

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - 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.

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

I årsmøtet for saker som angår bolig og næring regnes flertallet etter sameiebrøken.

I saker som kun vedrører boligseksjonene, og verken fellesareal eller næringsseksjonene for øvrig, har kun boligseksjonene stemmerett og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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 næringsseksjonene, kan det ikke fattes vedtak som kan redusere rettigheter eller arealutnyttelse for næringsseksjonene, uten tilslutning fra næringsseksjonenes stemmer.

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

Garasjeseksjon, boder,sykkelbod tekniske rom og lagerrom, som er egne næringsseksjoner, har ikke stemmerett da disse er å anse som støttefunksjoner til bolig og næring.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 i kraft av å være hjemmelshaver til samtlige boligseksjoner, 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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Aurfaret 23, 1930 AURSKOG. Gnr. 192, bnr. 954, snr. 34 i Sentrumshagen Boligsameie 1, oppdragsnr.: 57250145
Megler: Petter André Aure, mobil: 45 00 70 97, e-post: paa@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

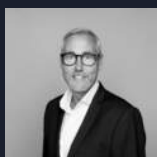
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Petter André Aure

Eiendomsmegler MNEF
45 00 70 97
paa@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

Postboks 208, 2001 Lillestrøm, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no