



aktiv.

Senterveien 8, 1930 AURSKOG

**Nyere, påkostet forretningslokale
med krembeliggenhet i sentrum
av Aursmoen!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen.

TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 66 140,-
Total ink omk.: Kr 2 656 140,-
Felleskostn.: Kr 1 119,-
Selger: Hannes Clinic AS

Salgsobjekt: Næringslokale
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 50/50 kvm
Tomtstr.: 3517.7 kvm felles

Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 153
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1107260040

Leter du etter det perfekte lokalet for din virksomhet?

Dette lokalet, i Senterveien 8, fra 2023 holder en meget høy standard og har en fantastisk atmosfære med ekstra takhøyde og store vindusflater med gode eksponeringsmuligheter.

Lokalet ble innredet som skjønnhetssalong med stilig resepsjon, to behandlingsrom og moderne kjøkken, men kan enkelt bygges om for å passe nettopp din bedrift!

Høydepunkter:

Topp eksponering på gateplan rett ved Aurskog Senter.

Enkel adkomst med buss og parkering rett utenfor, samt egen plass i garasjekjeller.

Lekker interiør med flislagte gulv og moderne jordfarger.

Eget kjøkken og vaskerom.

Komfort med fjernvarme og balansert ventilasjon.

Et nøkkelferdig lokale som gir et profesjonelt førsteinntrykk!

For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Megler	15
Tilstandsrapport	30
Vedtekter	43
Andre vedlegg	55
Nabolagsprofil	69
Våre samarbeidspartnere	71
Budskjema	78

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA totalt: 50 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 50 kvm Næringslokale.

Arealbeskrivelse

Næringslokale

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 50 kvm Forretningslokale.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er opplyst av hjemmelshaver. Noe avvik kan forekomme.

Tomtetype og størrelse

3517.7 kvm - fellestomt

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er svært sentral og attraktiv, med umiddelbar nærhet til Aurskog senter og tilhørende parkeringsplass. Bygget har en god internplassering i bykjernen, med god eksponering via store utstillingsvinduer mot veien. Bussen stopper rett utenfor døra, og området er etablert med boliger og ulike næringer.

Både lokalet og beliggenheten vil være midt i blinken for utleie til en rekke bedrifter. Lokalet ligger på gateplan, med enkel tilgang via steinlagt trapp og rampe for rullestolbrukere. Plassert på hjørnet har lokalet en buet utforming, og arealet rundt gir et fint og ryddig førsteinntrykk med gressplen, trær og overbygg ved ytterdøren – en stor glassdør som sammen med fem vinduer utgjør den flotte eksponeringen.

Beliggenhet

Beliggenheten er svært sentral og attraktiv, med umiddelbar nærhet til Aurskog senter og tilhørende parkeringsplass. Bygget har en god internplassering i "bykjernen", med god eksponering via store utstillingsvinduer mot veien. Bussen stopper rett utenfor døra, og området er etablert med boliger og ulike næringer.

Både lokalet og beliggenheten vil være midt i blinken for utleie til en rekke bedrifter.

Lokalet ligger på gateplan, med enkel tilgang via steinlagt trapp og rampe for rullestolbrukere. Plassert på hjørnet har lokalet en buet utforming, og arealet rundt gir et fint og ryddig førsteinntrykk med gressplen, trær og overbygg ved ytterdøren – en stor glassdør som sammen med fem vinduer utgjør den flotte eksponeringen.

Lokalet ligger rett ved Aurskog senter med parkeringsplass. Senteret er bygdas hjerte, med kafé, frisør, apotek, motebutikk, jernvare, Kiwi og el-butikk.

På Aursmoen ble det i august 2025 åpnet en splitter ny 1-10 skole, med flerbrukshall og svømmebasseng. På dagtid vil svømmebassenget, flerbrukshallen og barnehage- og skolebygget bli brukt til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene kommer det til å være ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. Her blir det nye, gode møteplasser, sentralt plassert på Aursmoen med god tilknytning til idrettsanlegget og til sentrum med butikker og servicetilbud.

Mellom byggene er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport. Nærområdet byr på vakker natur med en rekke merkede turstier, samt sykkelterreng og fine skiløyper.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Kiwi og Extra, som alle ligger i umiddelbar nærhet. Ønsker du ytterligere tilbud har Aurskog Senter et fint utvalg butikker, kafé, bank, apotek og frisør for å nevne noe. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innenfor rekkevidde med buss eller bil og byr på shoppingsenter og de fleste bymessige fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aursmogen, som ligger rett utenfor døra. Med bil fra Aursmoen tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen og 45 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Sentrumsområde bestående av leilighetsbygg, næringsbygg, småhus og eneboliger.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS

Type rapport

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Boligblokk med flatt tak tekket med papp/folie. Yttervegger i bindingsverk og betong utvendige fasader kledd med tegl og trekledning. Skillende vegger og etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser. Grunnmur av typen betong, med støpt såle mot grunnforhold. Aluminiumsdører og vinduer med isolasjonsglass.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Forretningslokale.

Kort fortalt

- Moderne næringslokale på gateplan.
- Holder meget god standard fra 2023.
- Del av en boligblokk, midt i sentrum.
- God eksponering med store vinduer.
- Rett ved butikker og Aurskog senter.
- Parkeringsplass i garasjekjeller medfølger.
- Stor p-plass på andre siden av veien.
- Flere parkeringsplasser i nærheten.
- Nærme busstopp rett utenfor lokalet.
- Godt, ryddig førsteinntrykk utendørs.
- Adkomst fra gaten via trapp og rampe.
- Fin resepsjon og to behandlingsrom.
- Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.
- Ekstra takhøyde for herlig atmosfære.
- Kjøkkenkrok med stilren innredning.
- Spiseplass og integrert mikrobølgeovn.
- Toalettrom med god plass
- Balansert ventilasjonsanlegg i bygget.

Næringslokale

Lokalet er eid av skjønnhetssalongen Hannes Clinic; fot, hud og velvære. Etter overtakelse i 2023 ble det etablert resepsjon og to behandlingsrom. Førsteintrykket inne er svært godt, med flislagt gulv, mye naturlig lys og vegger holdt i en moderne jordfarge. Man kommer rett inn i resepsjonen med hyller, venterom og et kasseområde i den ene enden.

Takhøyden er god, og bidrar til en fin og luftig atmosfære. I den andre enden finner man en skjermet kjøkkenseksjon med spiseplass. Kjøkkeninnredningen er enkel, men moderne, med sorte, glatte fronter, integrert mikrobølgeovn og oppvaskkum nedfelt i en grå benkeplate av laminat. I lokalet er det et wc-rom, som har toalett og en enkel servant med tilhørende speil. Gulvet er flislagt, mens veggene er malt i sort og en dus beigetone.

Standard

Moderne bygg med fjernvarme og god standard fra 2023. Lokalet har flislagt gulv og malte vegger i moderne farger. Systemhimling i tak med opparbeidet belysning. Enkel kjøkkeninnredning er montert. Det er toalettrom med servant og wc.

Parkering

En stk. parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Sameiet har gjesteparkering på bakkeplan i sambruk for bolig og næring. Mellom kl 08.00-16.00 er to av plassene forbeholdt næring ihht. vedtekter, 1-1, tredje avsnitt og 2-4. I tillegg er det parkeringsplasser i forbindelse med matbutikker og Aurskog senter. Øvrig parkering i gate etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Bygget er forsikret via sameiet;
Protector Forsikring, polisenummer Polise 3291046-1.1
Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

Diverse

Bygget anses som solid med et godt næringsgrunnlag for fremtiden vedrørende utleieområdet på Aurskog. Området er etablert med boliger og næringslokale av forskjellig type. Inntekter for utleie er stipulert for gitt leiekontrakt av denne type lokaler i dagens marked. Markedsverdi er satt på grunnlag av en vurdering mellom, nåverdi og restverdien av forretningen.

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:

Iht. opplysninger fra el-verket er det ikke foretatt besiktigelse av det elektriske anlegget, følgelig foreligger heller ingen pålegg om utbedringer.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Lokalet oppvarmes via radiatorer tilknyttet fjernvarme, og har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Prisantydning og omkostninger

2 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

66 140 (Omkostninger totalt)

2 656 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 10 049 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt og

tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune på 3 promille.

Formuesverdi

Kr 1 240 000 for år 2023

Informasjon om vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Blir fakturert via kommunale avgifter.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold av sameiet, vaktmestertjenester, forsikring, forretningsførsel, revisor mm.

Se sameiets vedtekter punkt 5-1 om fordelinger av felleskostnader for mer detaljert informasjon om hvordan felleskostnader fordeles mellom næringsseksjoner og boligseksjoner.

Felleskostnader

Kr 1 119,- pr mnd, som inkluderer felleskostnader for garasje med kr. 150 pr. mnd.

Andel fellesformue 31.12.2024

Kr 15 005

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Aurkvartalet

Organisasjonsnummer

932199254

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Aurkvartalet og består av 58 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner.

3 av næringsseksjonene har rett til å drive næringsvirksomhet og 4 næringsseksjoner skal være støttefunksjon til boligseksjonene.

Sameiet har adresse Aurstubben 2, Aurveien 70 og Senterveien 2-8 fordelt på 2 bygg. Gnr. 192 bnr. 153 i Aurskog-Høland kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Evt. dokumenter vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Evt. dokumenter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler: Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen med lyd/ lukt, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet, om ikke minnelig ordning med eier oppnås.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 153, seksjonsnummer 5 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3226/192/153/5:

21.01.1955 - Dokumentnr: 190 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:153

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2026 - Dokumentnr: 241492 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

07.08.2023 - Dokumentnr: 835957 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Næring

Sameiebrøk: 50/5435

01.01.2024 - Dokumentnr: 169561 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:153 Snr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Aurbkartalet, gnr/bnr: 192/153, datert 18.03.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område for sentrumsformål og er regulert til bolig- og næringsformål.

Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen.

Legalpant

De andre sameierne 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 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 42 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger/overtakelse pr stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 32 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Camilla Haugerudbråten

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
camilla@aktiv.no
Tlf: 930 22 875

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

11.03.2026

aktiv.



Drømmer om fremtiden?

Vi har dyktige meglere med lang erfaring og unik lokalkunnskap som gjør oss godt egnet til å til å hjelpe deg enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, camilla@aktiv.no

www.aktiv.no



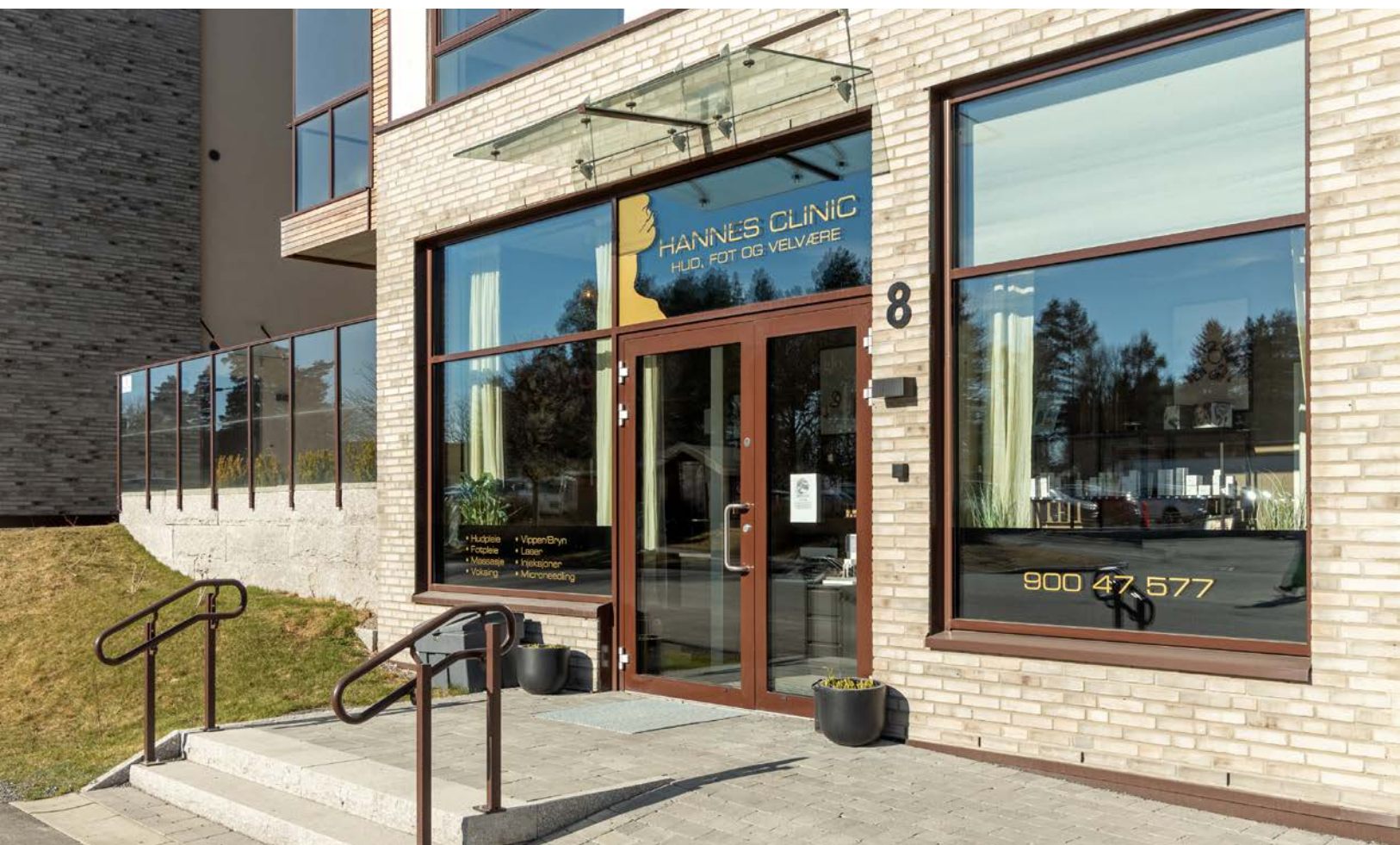
Aktiv Eiendom v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Senterveien 8!
Foto: Exponering v/Svein Michaelsen.



Et moderne næringslokale fra 2023, på gateplan - med god standard, store vinduer og gode parkeringsmuligheter.

Moderne lokaler med svært sentral beliggenhet.

Det er enkel adkomst inn i lokalet fra gateplan.





Forretningslokalet har en fin og lett synlig hjørnebeliggenhet.



Lokalet står i dag tomt, men har tidligere huset en hudpleiesalong



Innvendig har lokalet en moderne stil. Inventar medfølger ikke.



Her finnes resepsjon og to behandlingsrom - men dette kan med enkle grep endres.



Resepsjonsområdet.

Rommene er holdt i lyse, moderne farger.





Toalettrommet er holdt i samme gjennomførte stil som resten av lokalet.

Toalettet er gulvmontert og det er enkel servant med rundt speil i overkant.





Det er fin plass til et lite spisebord på kjøkkenet.



Dette rommet har samme gjennomførte stil og fargevalg som de andre rommene.



Kjøkkenet har en stilren og enkel innredning med en kombinasjon av skap, skuffer og åpen hylleløsning.

Lokalet oppvarmes via radiatorer knyttet til fjernvarme.

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning i bygget.

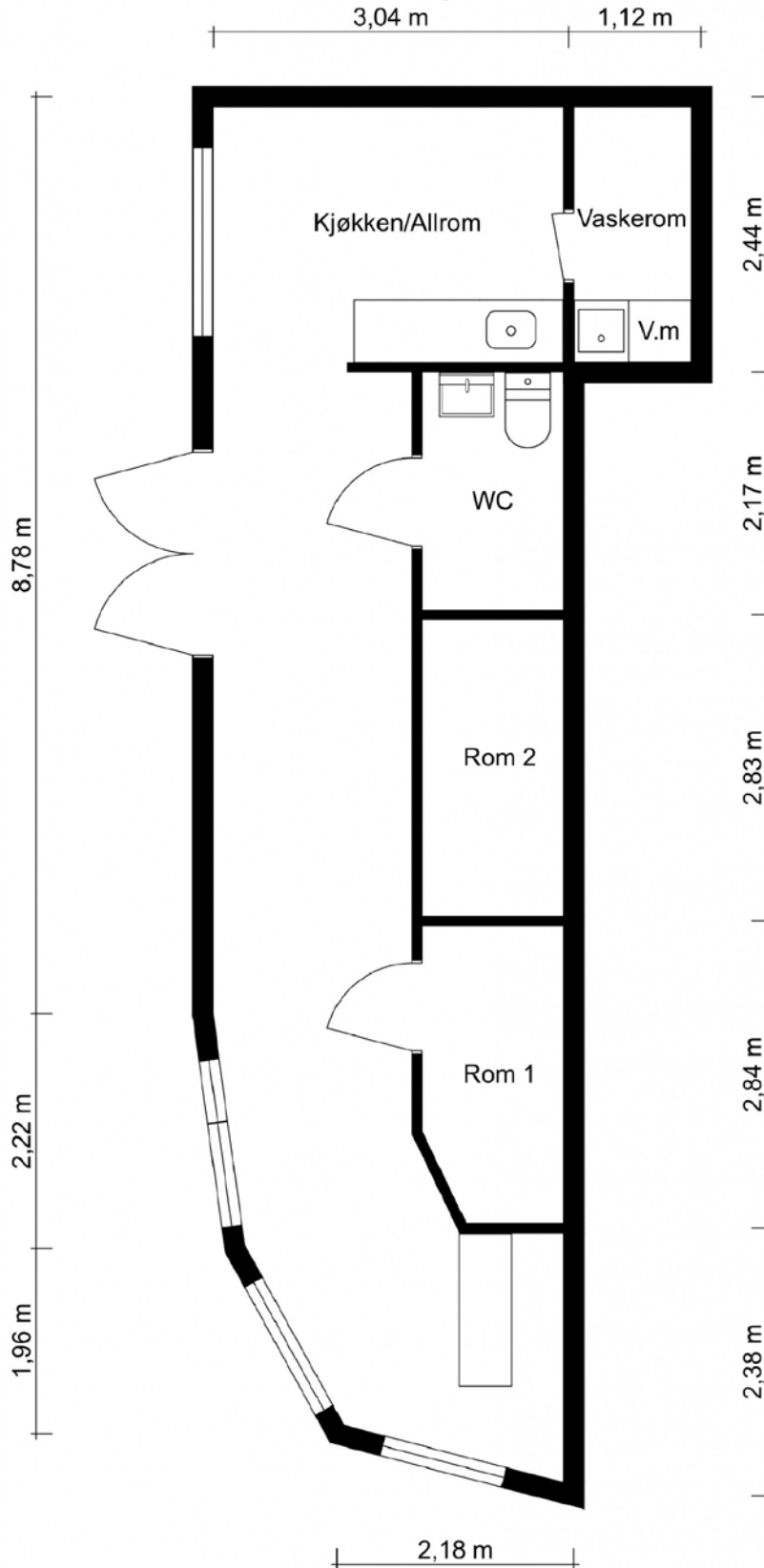




Lokalene har gode eksponeringsmuligheter ut mot veien



Næringslokalet ligger like over gaten for Aurskog senter.

Senterveien 8
U. Etasje

Vedlegg

TAKSTDOKUMENT

Senterveien 8, 1930 AURSKOG

Gnr 192: Bnr 153 (snr: 5)
3026 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Øyvind Nåmo Rønning
Telefon: 909 91 556
E-post: oyvind@namotakst.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarenet 18, 0687 OSLO
Telefon: 909 91 556
Organisasjonsnr: 998 998 964



Dato befarig: 03.04.2025
Utskriftsdato: 10.04.2025
Dato verdisetting: 09.04.2025
Oppdrag nr: 2017058



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	5
3.3.5	Andre forhold	5
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Lavblokk	6
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Demografi, områder, vekst/regresjon	9
4.3	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Teknisk verdi	10
5.2	Nettokapitalisering	10
5.3	Sammenlignbare priser	11
5.4	Kontantstrømsanalyse	11

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:** Bygget anses som solid med et godt næringsgrunnlag for fremtiden vedrørende utleieområdet på Aurskog. Området er etablert med boliger og næringslokale av forskjellig type. Inntekter for utleie er stipulert for gitt leiekontrakt av denne type lokaler i dagens marked. Markedsverdi er satt på grunnlag av en vurdering mellom, nåverdi og restverdien av forretningen.

Ansatt markedsverdi = 2 800 000.-
Yield % (eiendommens innt.oversk/markedsverdi*100) = 10.

Kunde: HANNES CLINIC AS
Senterveien 8, 1930 AURSKOG. Tlf. 93021815

Formål med taksten: Verdifastsettelse av eiendommen er vurdert opp i mot salg i et åpent marked etter dagens antatte leiepriser for denne typen lokaler.

Egne forutsetninger: Eiendommen er vurdert ut i fra Nåverdiberegning i forhold til dagens pengestrøm og antatte forvaltning, drift og vedlikeholdsutgifter for eiere.

Verdi: **Kr. 2 800 000**

Dato verdisetting: 09.04.2025

Takstingeniør: **Øyvind Nåmo Rønning Tlf.: 909 91 556**

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

OSLO, 10.04.2025



Øyvind Nåmo Rønning
Telefon: 909 91 556

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Brukstillat./ferdigatt.				
Grunnbokutskrift				
Eier				
Infoland.no				
Eiendomsverdi.no				

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Blokk med næringslokaler i underetasjen.

Kunde: HANNES CLINIC AS
Senterveien 8, 1930 AURSKOG. Tlf. 93021815

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 03.04.2025
HANNES CLINIC AS. Hanne Skaret. Tlf. 93021815
Øyvind Nåmo Rønning. Takstingeniør. Tlf. 909 91 556

Kunde: Hanne Skaret

Forutsetninger: 1 stk næringslokale i underetasjen i sentrum av Aurskog. Komplekset sto ferdig ca i 2023. God og moderne standard.
kontoret til kollektivtrafikk, kjøpesenter og matbutikk m.m

Forutsetninger: Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkelte målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst Asfaltert adkomst.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND Gnr: 192 Bnr: 153 Seksjon: 5
Eiet/festet: Eiet
Areal: 3 518 m² Arealkilde: Brutto tomteopplysninger iht. Norges Eiendommer. Felleseie tomt
Eierbrøk seksjon: Eierbrøk: 50/5435
Hjemmelshaver: HANNES CLINIC AS
Adresse: Senterveien 8, 1930 AURSKOG
Kommentar:

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens form

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt God eksponering av lokale ut mot Aurskog senter. God intern beliggenhet på Aurskog

Parkering 1 stk parkeringsplass i parkeringskjeller. Øvrig parkering etter stedets bestemmelser.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Ikke opplyst.
Det forutsettes at bygget er fullverdiforsikret gjennom felles forsikring i sameie.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Lavblokk.

Bygningsdata:

Byggeår:	2023 Kilde: Iht. Norges Eiendommer.
Anvendelse:	Utleie
Ombygging:	År: 2023 Det er etablert behandlingsrom og resepsjon i lokalene etter overtakelse.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
U. etasje	56	50	Hud, fortleie, spa.
Sum bygning:	56	50	

Kommentar areal

Arealene er opplyst av hjemmelshaver. Noe avvik kan forekomme.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Boligblokk med flatt tak tekket med papp/folie. Yttervegger i bindingsverk og betong utvendige fasader kledd med tegl og trekledning. Skillende vegger og etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

Grunn og fundamenter

Grunnmur av typen betong, med støpt såle mot grunnforhold.

Ytterveggskonstruksjon

Betong og utfyllende stenderverk i tre.

Utvendige dører og vinduer

Aluminiumsdører og vinduer med isolasjonsglass.

Takkonstruksjon

Flat takkonstruksjon, tekket med papp/folie. Ikke undersøkt.

Innvendige overflater gulv

Fliser.

Innvendige overflater vegg

Malte overflater.

Innvendige overflater himling

Systemhimlinger. Himling med opparbeidet belysning.

Kjøkkeninnredning

Etablert kjøkkenseksjoner med enkel innredning.

Etasjeskillere

Betong.

Sanitær primæranlegg

Toaletter med servant og wc.

Soilrør for avløp og plast/kobber for vannrør.

Elektrisk primæranlegg

Matrikkel: Gnr 192: Bnr 153 (snr: 5)
Kommune: 3026 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Adresse: Senterveien 8, 1930 AURSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarenet 18, 0687 OSLO
Telefon: 909 91 556



Fordelingskap med automatsikringer.

Det elektriske er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Elektrisk varmeanlegg

Varme via fjernvarme. Sentralvarme via radiatorer.

Annet

Det er ikke tilfredsstillende brannvarslingsplan for lokalene og må prioriteres.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjon.

Andre forhold:

Standard Bygget har normal standard.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

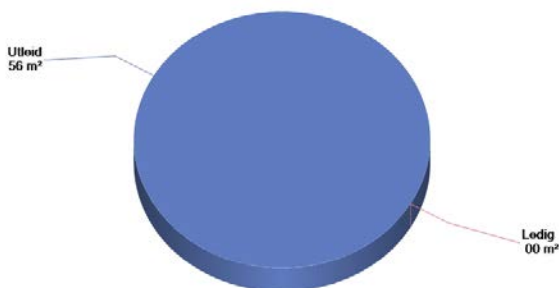
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lavblokk.											
-Næringslokale											
HANNES CLINIC AS	U-etasje	56 m ²	305 000	5 446	6/2025	12/2035	100	5 400	302 400	7/2036	100
Sum:			305 000						302 400		
Total:			305 000						302 400		

Bransjer/leiekontrakter:

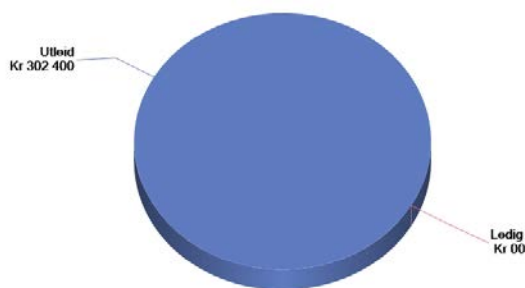
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lavblokk.											
-Kjønnhet/behandling											
HANNES CLINIC AS	U-etasje	56 m ²	305 000	5 446	6/2025	12/2035	100	5 400	302 400	7/2036	100
Sum:			305 000						302 400		
Total:			305 000						302 400		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse Leielokale i U-etasje.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Næringslokale	56	5 446	305 000	56	5 400	302 400
Sum	56		305 000	56		302 400

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		302 400
Tap ved ledighet, 5%		15 120
Normale eierkostnader, årlig		
Felleskostnader for seksjon	15 000	15 000
Eiendommens inntektsoverskudd		272 280

Kommentar eierkostnader: Felleskostnader er trukket fra leieinntekter.

5 Verdisetting

5.1 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Lavblokk.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 408 000
Teknisk utstyr	400 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	20 000
Sum teknisk verdi – Lavblokk.	2 788 000

Sum teknisk verdi bygninger **2 788 000**

5.2 Nettokapitalisering

Metode: Nåverdimetoden, verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	5,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	3,50 %
Objektrisiko	2,55 %
Markedsrisiko	3,75 %
Realavkastningskrav:	9,80 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	272 280
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 272 280) når realrenten er 9,80%	2 778 367
Korreksjon:	
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 778 367
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 780 000

5.3 Sammenlignbare priser

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Pris/m2		
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksposering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesiel		Faktor	
1			0	0	0		0,00	0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0
Gjennomsnitt pris pr. m2:																	0	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Senterveien 8, 1930 AURSKOG	56	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	Bygget ligger sentralt med god eksponering i området.
	Størrelse	Bygget anses som fullt utbygget.
	Eksposering	Bra eksponering for utleie lokalt .
	Nytte/bruk	Utleielokaler
	Grunnforh.	Antatt faste grunnforhold.
	Adkomst	Asfaltert fra hovedgater.
	Spesiel	
Sammendrag	Bygget anses som normalt godt vedlikeholdt.	

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Dagens kontrakter er lagt til grunn, mens forvaltning drift og vedlikehold er stipulert ut fra oppdragsgivers opplysninger. Inntektsutviklingen er satt for nåværende leieinntekter og 5 år fremover med rett til fornyelse av nye 5 år iht kontrakt

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	5,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	3,50 %
Objektrisiko	2,55 %
Markedsrisiko	3,75 %
Realavkastningskrav:	9,80 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	15 000 Fra nettopp.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,80 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	5
Diskontert rente:	11,80 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	1,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år:	2025

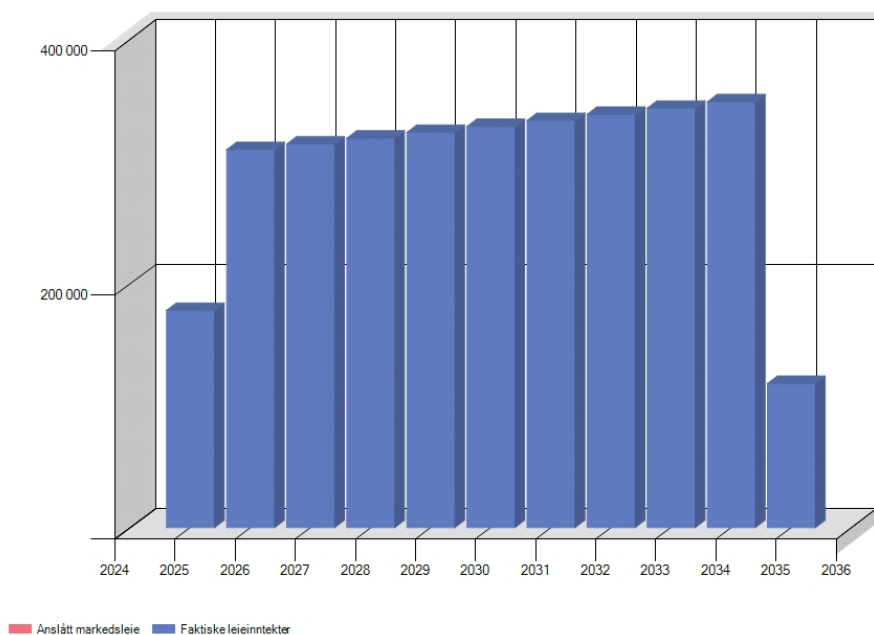
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	177 917	10 000		8 896	159 021	159 021
2026	309 575	15 300		15 479	278 796	249 371
2027	314 219	15 606		15 711	282 902	226 335
2028	318 932	15 918		15 947	287 067	205 427
2029	323 716	16 236		16 186	291 294	186 451
2030	328 572	16 561		16 429	295 582	169 227
2031	333 500	16 892		16 675	299 933	153 594
2032	338 503	17 230		16 925	304 347	139 405
2033	343 580	17 575		17 179	308 826	126 526
2034	348 734	17 926		17 437	313 371	114 837
2035	117 988	6 095		5 899	105 994	34 743
Nåverdi av resultat, sum:						1 764 935

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

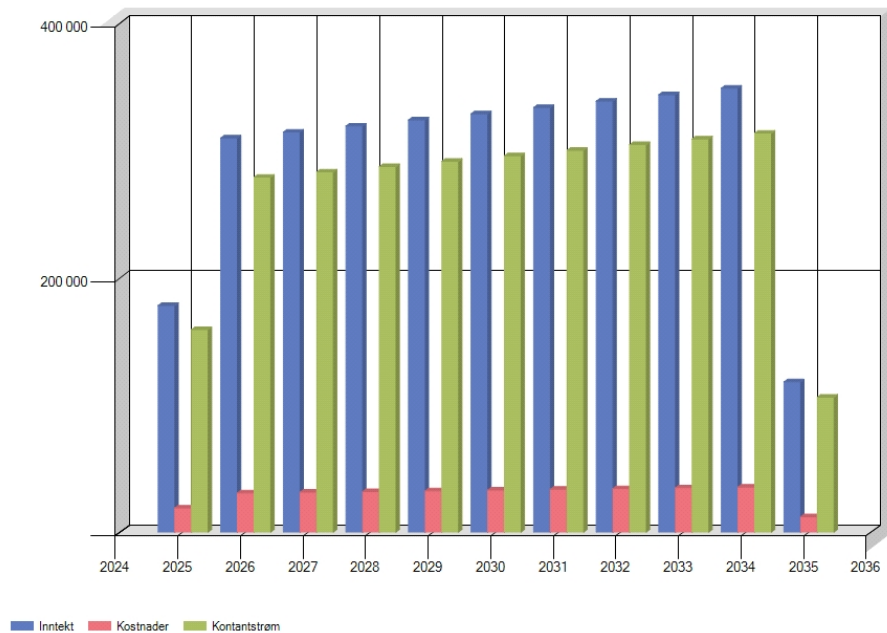
Estimert	Kalkulert
	3 244 712
	1 063 551
1 764 935	2 828 485

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 764 935	2 828 485

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



VEDTEKTER

For

SAMEIET AURKVARTALET

31.08.2023

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Aurkvartalet og består av 58 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner. 3 av næringsseksjonene har rett til å drive næringsvirksomhet og 4 boligseksjoner skal være støttefunksjon til boligseksjonene. Sameiet har adresse Aurstubben 2, Aurveien 70 og Senterveien 2-8 fordelt på 2 bygg. Gnr 192 og bnr 153 i Aurskog-Høland Kommune.

Det er et garasjeanlegg i kjeller med parkeringsplasser, boder og tekniske rom. Garasjeplassene blir organisert som næringsseksjon snr 62, hvor de som kjøper en garasjeplass får en ideell eierandel. Tekniske/disponible rom og andre fellesfunksjoner organiseres som fellesareal.

Utbygger fordeler parkeringsplassene ved innflytting, senere er det styret som håndterer bytte, leie osv. Usolgte plasser vil eies av utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Disse kan utbygger selge eller leie ut.

Det er 5 gjesteparkingsplasser på bakkeplan i sambruk mellom bolig og næring. Mellom kl 0800-1600 er 2 av plassene forbeholdt næringsseksjonene.

Se pkt 11 for for garasjeeksjonen snr 62 , hvor det kan velges eget styre. Garasjeplassen følger boligen ved salg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar. Det etableres 3 HC plasser i garasjeanlegget - se forøvrig jfr. pkt. 2-2, samt pkt. 11.

Næringsseksjon 63-65 består av ekstra boder. Disse kan kun omsettes til seksjonseiere i sameiet

Seksjoner som kun tjener som støttefunksjoner til eierseksjonsameiet medberegnes ikke i sameiebrøken som legges til grunn for felleskostnader.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Boligseksjonene i 1. etasje får markertarrassene tilgylt som tilleggsdel til bolig. Alle boligseksjonene får tildelt 1 bod og 1 garasjeplass. Boder organiseres som tilleggsdel til seksjon.

Hver av de 3 næringsseksjonene snr 1,4 og 5 som ikke er garasjeanlegg, skal ha eksklusiv bruksrett til utearealer som naturlig tilhører næringsseksjonene.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, 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 bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringssskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

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. Dette gjelder også ved utleie og salg av parkeringsplass(er). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører av sameiet. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

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

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

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

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) 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 etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur er på plass.

2-4 Gjesteparkering på utomhus.

Det er 5 gjesteparkeringsplasser på bakkeplan i sambruk mellom bolig og næring. Mellom kl 0800-1600 er 2 av plassene forbeholdt næringsseksjonene. Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra næringsseksjonene

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 seksjonseiere.

(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/montering av parabolantenne, varmpumpe, foliering av glassrekkverk, markiser, levegg, og øvrige solavskjerming m.m.

(5) Eier av næringsseksjonen har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det ellers måtte tillates av bygningsmyndighetene. Skiltning skal ikke kunne bestå av blinkende lys. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(7) Næringsseksjonene skal ha enerett til bruk av ventilasjonsanlegg, solavskjerming og andre tekniske anlegg/rom for betjening av næringsseksjonene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger, inkl. vinduer.

3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser/solavskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, foliering av rekkverk, markiser, innglassing av balkonger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående vedtak i sameiet og-/ eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, varmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater samt rensing av sluk. 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, radiatorer og røropplegg, anlegg, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Det gjelder ikke utvendig vask av vinduene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen 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 varmtvannstanker og installasjoner i teknisk rom, felles for boligene.

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

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, seksjon med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Seksjoner som kun tjener som støttefunksjoner til eierseksjonsameiet medberegnes ikke i sameiebrøken som legges til grunn for felleskostnader.

Kostnader som kun knytter seg til næringsseksjoner dekkes av næringsseksjonene 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. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader til bredbånd og kabel-tv fordeles likt pr boligseksjon. Næringsseksjonene holdes utenom denne avtalen, da de vil ha eget abonnement.

(4) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, nedkjøring, porter o.l fordeles etter antall parkeringsplasser (likt). Felleskostnader garasje er pt satt til

kr 150,- pr mnd. Dette skal dekke drift og vedlikeholdskostnadene av garasjeanlegget. Størrelsen på beløpet fastsettes av styret, og styret har myndighet til enhver tid å endre beløpet/leien ved behov. (Styret kan beslutte om det skal utarbeides eget parkeringsregnskap).

(5) Strømforbruket faktureres etter målt forbruk på de som evt. har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin garasje plass (kun dersom dette er installert i garasjeanlegget).

(6) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene. Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer, fordeles etter fordelingsbrøk.

(7) Næringsseksjonen betaler for drift og vedlikehold (herunder renhold) av fellesarealer som kun tjener næringsseksjonens bruk. Det samme gjelder andre kostnader som kun kommer næringsseksjonen til gode.

Erstattes av:

Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer, fordeles etter fordelingsbrøk. De deler av fellesarealene som kun tilhører boligseksjonene, bekostes drift og vedlikehold i sin helhet av boligseksjonene. De deler av fellesarealene som kun tilhører næringsseksjonene, bekostes drift og vedlikehold i sin helhet av næringsseksjonene. De deler av fellesarealene som er fellesarealer for både bolig og næring, fordeles kostnadene for drift og vedlikehold mellom bolig- og næringsseksjonene etter sameiebrøken.

(8) Kostnad for ekstra bod fastsettes av styret og skal gjenspeile faktiske kostnader typisk kr 50,- per mnd.

Dersom næringsseksjonene driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal), betales den forhøyede premien av de aktuelle næringsseksjonene. Næringsseksjonen betaler for sin avfallsfjerning og eksklusive parkeringsplasser.

(8) Næringene i seksjon 1,4 og 5 (untagen garasje seksjonen) avregnes årlig med null-regnskap. Det betyr at et eventuelt overskudd tilbakebetales til næringene, og et eventuelt underskudd blir fakturert næringene.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Seksjonseiers 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 seksjonseier 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 seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens 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 én styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1-3) varamedlemmer. Sameiet skal minst ha en representant fra næringsseksjonene som styremedlem, og en representant som varamedlem fra næringsseksjonene. Samt eventuelt et styre til realsameiet (garasjen).

(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 årsmøtet. 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 seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

(1) På årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier – til sammen 58 stemmer, og næringsseksjonene har til sammen 3. Dette gir totalt 61 stemmer for hele sameiet.

Næringsseksjonene N62-65 er garasje/bod-seksjoner, og har således ikke stemmerett.

Kun boligseksjonene har stemmerett med én stemme for hver seksjon i anliggende som bare gjelder disse, og tilsvarende for næringsseksjonene. Bolig- seksjonene har likevel stemmerett dersom bruk av nærings- seksjon(ene) utgjør en vesentlig ulempe for boligseksjonene.

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 resekjonering 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

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

11. Garasjesameie seksjon 62 og bodsameie seksjon 63

11-1 Navn, eiendom og formål

Garasjesameiet utgjør næringsseksjon 62 og består av 68 parkeringsplasser. Hver sameier eier en ideell andel av Garasjesameiet.

Sameiets formål er å eie og drifte garasje plassene for Sameiet Aurkvartalet, som ligger over garasjeanlegget.

11-2 Organisering. Sameiernes rådighet

Sameiet består av 68 andeler i snr. 62. Andelene gir rett til en garasje plass. Adkomst og bruk av tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. er fellesareal i Sameiet Aurkvartalet.

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til garasjeanlegget.

Garasje plassen følger boligen ved salg. Garasje plasser kan bare selges innad i sameiet. Tilsvarende bestemmelse gjelder for utleie av garasje plass. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er.

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer, disponible rom, kjørebane, trappehus mm. Disse er organisert som fellesareal for Sameiet Aurkvartalet, og er således ikke en del av garasjesameiet.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av pkt. 11-4 og 11-5.

Garasjelegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 11-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjelegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjelegget. 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 garasjelegget.

11-3 Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Garasjeplasser kan kun selges og leies ut innad i Sameiet Aurkvartalet.

Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

11- 4 HC-plasser og lading av el-bil

Garasjelegget har garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige garasjeplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Det er forberedt for ladepunkter på alle plassene i garasjelegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg, men infrastruktur er klar. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Ved installering av elbillader skal selskap som er ansvarlig for oppbygging av infrastruktur for elbillader i det gjeldene bygget anvendes.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

11-5 Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjelegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

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.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer innad i Sameiet Aurkvartalet.

Garasjeplasser tildeles av utbygger ved overtagelse av boligene. Det er ikke bytterett på garasjeplass. Styret kan i særlig tilfeller pålegge bytte av garasjeplass.

11-6 Styret

Hvis en av sameierne krever det, skal det velges eget styre. Styret i Sameiet Aurkvartalet drifter garasjeanlegget hvis ikke eget styre er valgt.

Sameiet kan ha et styre som skal bestå av minimum en leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Styrets leder velges særskilt.

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruksjoner, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Sameiet Aurkvartalet. De første årene etter at Sameiet Aurkvartalet og garasjeanlegget er ferdigstilt skal BORI være forretningsfører.

Sameiet følger vedtektene i Sameiet Aurkvartalet der annet ikke er angitt.

11-7 Forholdet til sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965 for garasjeseksjonen snr 62.

12. Forbehold om vedtektene

Disse vedtekter er et foreløpig utkast utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering mv.

Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall seksjoner, og organisering av parkerings- og utomhus arealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

MEGLERSTANDARD MARS 2020 OM SALG AV EIENDOM MED OG UTEN OPPGJØRSANSVARLIG.

Utkast A [dato] av [Megler] ved [forfatter]. [Megler] har ikke undersøkt skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales vurdert av partenes rådgivere eller revisor. Avtalen inngås ved at den undertegnes av selger og kjøper. [Alternativt: «Partene har tatt de forbehold som følger av bud og budaksept, og er ikke bundet før disse forbeholdene er løftet.»]

KJØPEKONTRAKT

mellom

[Selger]

og

[Kjøper]

vedrørende salg av

[angi eiendommen]

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

- 1.1 Hanne Clinic AS, org.nr. 997676254, (**Selger**) eier gnr. 192, bnr. 153 og snr. 5 i Aurskog-Høland kommune (**Eiendommen**).
- 1.2 Selger og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.

2. KJØPESUMMEN OG EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

2.1 Kjøpesummen og omkostninger

- 2.1.1 Kjøpesummen for Eiendommen er NOK [●] (**Kjøpesummen**).
- 2.1.2 I tillegg skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøttet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver.
- 2.1.3 Det betyr at Kjøper totalt skal betale NOK [●] (**Vederlaget**), beregnet ut fra gjeldende avgifter og gebyrer ved signering av denne avtalen.

2.2 Eiendommens avkastning og kostnader

- 2.2.1 Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir frem til og med den dagen Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.

3. OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE

3.1 Avtalt overtakelse

Eiendommen skal overtas av Kjøper den [overtakelsesdato] (**Avtalt Overtakelse**).

3.2 Faktisk overtakelse. Oppgjør

- 3.2.1 Eiendommen blir først overtatt av Kjøper idet Kjøpesummen er disponibel på oppgjørskontoen og vilkårene for utbetaling i punkt **Feil! Fant ikke referanseilden.** i oppgjørsavtalen i vedlegg 6 er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**).
- 3.2.2 Selger og Kjøper påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

3.3 Forsinkelse

Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse,

- (a) og forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, kan Selger kreve oppfyllelse, heving og erstatning, herunder forsinkelsesrente, etter punkt 6.1 til **Feil! Fant ikke referanseilden.**;
- (b) og forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heving og erstatning samt holde kjøpesummen tilbake etter punkt 6.1 til **Feil! Fant ikke referanseilden.** og punkt 8.1;
- (c) gjelder Selgers forpliktelser etter punkt 5 frem til Overtakelse, og en del av Selgers garantier i punkt 7.1 avgis per Overtakelse; og

(d) gjelder punkt 9.1(a) for skader på Eiendommen og dens tilbehør.

4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

4.1 Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:

(a) Eiendommen eller dets tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden utgjør mer enn 10 % av Kjøpesummen. I vurderingen av om denne beløpsgrensen er nådd, skal det ses bort fra kostnader i tilknytning til skader som Selger ikke hefter for etter punkt 9.1(a)(ii).

4.2 Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

(a) Eiendommen eller dets tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at det tapet Selger selv må dekke etter punkt 9.1(a), overstiger 10 % av Kjøpesummen. Selger kan ikke gjøre denne betingelsen gjeldende hvis Kjøper påtar seg ikke å kreve en erstatning som overstiger 10 % av Kjøpesummen som følge av skaden.

4.3 Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

5. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) At Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.
- (b) At Selger ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen, og at ingen avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.
- (c) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
- (d) Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.
- (e) At Eiendommens ledige arealer ryddes og rengjøres på sedvanlig måte før Overtakelse.

6. PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD

- 6.1 Både Selger og Kjøper kan fastholde kjøpet og kreve at avtalen gjennomføres, med mindre den annen part rettmessig hever avtalen eller gjør gjeldende at en betingelse for gjennomføring av avtalen i punkt 4 ikke er oppfylt. Kjøper kan ikke kreve retting etter avhendingsloven § 4-10 (2), men Selger har rett til å utføre retting etter avhendingsloven § 4-10 (1).
- 6.2 Bryter Selger denne avtalen, har Kjøper rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt 8 og rett til å holde kjøpesummen tilbake etter avhendingsloven § 4-15, men Kjøper har ikke rett til prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Bryter Kjøper denne avtalen, kan Selger kreve erstatning etter alminnelige regler, herunder avhendingsloven § 5-4 og forsinkelsesrenteloven.
- 6.3 Kjøper fraskriver seg herved, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

7. SELGERS GARANTIER

- 7.1 Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:
- (a) Selger har opplyst Kjøper om de omstendighetene vedrørende Eiendommen som Selger kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Kjøper har grunn til å regne med å få. «Grunn til å regne med å få» skal forstås på samme måte som i avhendingsloven § 3-7.
 - (b) De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige. Denne garantien omfatter ikke opplysninger i dokumenter utarbeidet av andre enn Selger eller selskap i samme konsern som Selger, med mindre Selger kjenner til at opplysningene er uriktige ved signering av denne avtalen.
 - (c) At Selger eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
 - (d) Det eksisterer ikke andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 2, og at alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for uforfalt gjeld og eventuelle leiekontrakter) på Eiendommen vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.
 - ~~(e) At Selger ikke bryter leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 3. Denne garantien gjelder ikke et vedlikeholdsetterslep eller andre tekniske forhold ved Eiendommen.~~
 - ~~(f) Eiendommen er ved signering av denne avtalen leiet ut i henhold til leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 3, og disse avtalene er gyldige og gjengir alt~~

~~som er avtalt med leietakerne. Ved signering av denne avtalen kjenner Selger ikke til at en leietaker bryter en leieavtale.~~

- (g) Ved signering av denne avtalen foreligger det ikke skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

7.2 Med forhold som **Selger kjenner til** i punkt 7.1, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet. Selger hefter ikke for manglende opplysninger fra andre enn Selger selv.

8. RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

8.1 Kjøpers rett til erstatning

8.1.1 Bryter Selger denne avtalen, herunder ved forsinkelse, har Kjøper bare rett til erstatning for det tapet Kjøper lider som følge av avtalebruddet. Retten til erstatning omfatter imidlertid bare tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av avtalebruddet.

8.1.2 Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg, og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

8.2 Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de skriftlige opplysningene som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7.1(c) (*om eierskap til Eiendommen*). Selger fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende avhendingsloven § 3-10.

8.3 Reklamasjon

8.3.1 Reklamasjon ved forsinkelse

En part taper sitt krav på erstatning som følge av forsinkelse som skyldes forhold på den annen parts side, hvis parten ikke innen én måned etter Overtakelse gir den annen part skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i (**Reklamasjon**).

8.3.2 Reklamasjon ved andre brudd på avtalen

- (a) Kjøper taper retten til å gjøre brudd på garantien i punkt 7.1(c) gjeldende hvis Kjøper ikke sender en Reklamasjon til Selger innen 5 år etter Overtakelse. For andre brudd på denne avtalen må Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 18 måneder etter Overtakelse. Hvis Kjøper selv oppdager et avtalebrudd innen utløpet av en av disse

fristene, men senere enn én måned før utløpet av den, utvides fristen med én måned regnet fra fristens utløp.

- (b) Dessuten skal Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest én måned etter at Kjøper selv oppdaget avtalebruddet. Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper bare tape sitt krav mot Selger hvis og i den utstrekning forsømmelsen i) har økt Kjøpers tap, eller ii) har medført at Selger har mistet retten til å kreve erstatning fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap.

8.4 Beløpsmessige ansvarsbegrensninger

8.4.1 Selgers ansvar for brudd på punkt 7 er underlagt følgende begrensninger:

- (a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK 50 000, og det skal ses bort fra slike brudd ved beregningen av Kjøpers tap, herunder ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.
- (b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK 250 000, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning fra første krone.
- (c) Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til *[10 % av kjøpesummen]*.

8.4.2 Ansvarsbegrensningene i punkt 8.4.1 gjelder ikke ved brudd på garantien i punkt 7.1(c) (*om eierskap til Eiendommen*).

8.4.3 Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder garantien i punkt 7.1(c)) og punkt 5 eller 7) er begrenset til kjøpesummen. Se likevel punkt 9.2.

8.5 Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 8.3 og 8.4 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder eller en annen person hos Selger, som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Eiendommen til Kjøper.

9. SKADESLØSHOLDELSE FRA SELGER

9.1 Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap som springer ut av:

- (a) At Eiendommen eller dens tilbehør blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 12:00 ved Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder:
 - (i) Ikke hvis tapet er lavere enn beløpsterskelen i punkt 8.4.1(a), eller hvis i) kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene og leietapet, og ii) alle leietakerne til Eiendommen er forpliktet til å videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon.

- (ii) Ikke skader som inntreffer i perioden fra kl. 1200 ved Avtalt Overtakelse frem til kl. 1200 ved Overtakelse hvis det skyldes forhold på Kjøpers side at Overtakelse gjennomføres senere enn Avtalt Overtakelse, med mindre skaden skyldes uaktsomhet på Selgers side. For slike skader som skyldes uaktsomhet, gjelder ikke unntaket i dette punkt 9.1(a)(ii).
- (iii) Bare hvis Kjøper senest én måned etter Overtakelse gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

9.2 Punkt 8.1 gjelder tilsvarende. Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.2, 8.3 og 8.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 9.

10. MERVERDIAVGIFT. OVERFØRING AV JUSTERINGS-/TILBAKEFØRINGSFORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Partene er enige om at Selgers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og -rettigheter tilknyttet Eiendommen skal overføres til Kjøper per Overtakelse. Innen Overtakelse skal det derfor inngås en egen avtale om overføring av plikt/rett til å justere/tilbakeføre merverdiavgift som tilfredsstillende kravene for slik overføring etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk, jf. vedlegg 5.¹

11. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENE MOT ANDRE ENN PARTENE

- 11.1 Kjøper på den ene side og Selger på den annen side fraskriver seg herved overfor den andre parten enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nærstående av den andre parten som følge av den nærståendes disposisjoner, handlinger eller unnlater til skade for Eiendommen frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.
- 11.2 Både Kjøper og Selger (hver for seg **Skadesløsholderen**) skal holde den annen part og hans nærstående (i fellesskap de **Beskyttede Parter**) skadesløs for det tilfelle nærstående av Skadesløsholderen gjør krav gjeldende mot de Beskyttede Parter som følge av de Beskyttede Parters disposisjoner, handlinger eller unnlater til skade for Eiendommen frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.
- 11.3 Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i dette punkt 11 gjelder ikke i den grad kravet mot en person springer ut av hans forsettlige skadeforvoldelse eller en avtale med ham som inngås i tilknytning til denne avtalen.
- 11.4 Med **nærstående** menes i) selskap i samme konsern (som definert i aksjeloven § 1-3) som en part, ii) en parts aksjeeiere (direkte og indirekte), iii) nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos en part eller selskap i samme konsern som parten, og iv) meglere, rådgivere eller andre representanter for en part.

¹ Det må foretas en vurdering i hvert enkelt tilfelle av om vilkårene for overføring av justeringsforpliktelser og -rettigheter er oppfylt, og om denne bestemmelsen i så fall skal inn. Hvilken effekt overføringen av disse forpliktelser/rettigheter skal ha for kjøpesummen, må vurderes konkret av partene.

12. MEDDELELSER

12.1 Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger: Hanne Skaret

For Kjøper: [●]

12.2 Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

[Megler]: Camilla Haugerudbråten – camilla@aktiv.no

13. LOVVALG OG TVISTELØSNING

13.1 Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

13.2 Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Nedre Romerike Tingrett som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

14. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger og Kjøper
2. Grunnboksutskrifter
- ~~3. Leiekontrakter med vedlegg~~
4. Prospekt med vedlegg
5. Justeringsavtale
6. Oppgjørsavtale

15. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og [Megler] beholder ett hver.

[sted], [signeringsdato]

for [Selger]

for [Kjøper]

[Selgers repr.]

[Kjøpers repr.]

VEDLEGG 5
AVTALE OM OVERFØRING AV
JUSTERINGS-/TILBAKEFØRINGSFORPLIKTELSE
MELLOM
[SELGER]
OG
[KJØPER]

1 Partene

Denne avtalen er inngått [dato] mellom

(a) [Selger], [adresse], [postnummer og -sted], org.nr. [org.nr. Selger] (**Overdrager**)

(b) [Kjøper], [adresse], [postnummer og -sted], org.nr. [org.nr. Kjøper] (**Mottaker**)

2 Bakgrunn

Den [signeringsdato] inngikk Overdrager og Mottaker en kjøpekontrakt (**Kjøpekontrakten**) vedrørende salg av eiendom med gnr. [●], bnr. [●] i [●] kommune (**Eiendommen**). I henhold til Kjøpekontrakten skal Mottaker per [overtakelsesdato] (**Overtakelse**) overta Overdragers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser knyttet til Eiendommen.

3 Justerings-/tilbakeføringsforpliktelser som overføres

Følgende justerings-/tilbakeføringsforpliktelser overføres fra Overdrager til Mottaker per Overtakelse:

[Angivelse av hvilket byggetiltak som er gjennomført]	
Fullføringsstidspunkt/anskaffelsestidspunkt	[Dato]
Anskaffelseskostnad uten mva.	Kr [..]
Total mva.	Kr [..]
Mva. fradragsført av Overdrager	Kr [..]
Overdragers fradragsrett ved anskaffelsen	[..] %
Overdragers fradragsrett per Overtakelse	[..] %
Mottakers fradragsrett per Overtakelse	[..]
Resterende justeringsbeløp for Overdrager	Kr [..]
Overført justeringsforpliktelse	Kr [..]

[Ta inn én tabell for hvert byggetiltak, dersom det er flere]

[Angi hvordan den inngående merverdiavgiften fordeler seg på de ulike delene av byggetiltaket, dersom den ikke er jevnt fordelt. Hvis den er jevnt fordelt, kan følgende formulering benyttes: "Den inngående merverdiavgiften fordeler seg likt på de ulike deler av byggetiltaket".]

4 Avsluttende bestemmelser

Mottaker innestår ved sin underskrift på denne avtalen for at han er en næringsdrivende som er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, eller vil bli registrert senest med virkning fra den avgiftstermin Overtakelse skjer, og slik har fradragsrett for inngående merverdiavgift som angitt i tabellen(e) ovenfor.

Dersom opplysninger nevnt i denne avtalen endres etter at avtalen er inngått, skal Overdrager rette disse overfor Mottaker hvis opplysningene kan påvirke Mottakers justeringsplikt.

[Sted], den [dato]

for [Overdrager]

for [Mottaker]

[Selgers repr.]

[Kjøpers repr.]

VEDLEGG 6

OPPGJØRSAVTALE MED OPPGJØRSANSVARLIG DER SELGERS LÅN INNFRIS ETTER TINGLYSING AV SKJØTET TIL KJØPER

1 OPPGJØRSANSVARLIG OG OPPGJØRSKONTOEN

- 1.1 Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling; Aktiv Eiendomsoppgjør AS (se mer info på siste side). Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkonto nr. **1271 32 97087**, Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen og merkes med følgende KID:
_____.
- 1.2 Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse (overtakelsesdato fremkommer i kjøpekontraktens punkt 9).
- 1.3 Kjøpesummen samt omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før beløpet er valutert meglerforetakets klientkonto. Bankens valuteringsdato anses således som innbetalingsdato og legges til grunn ved en eventuell renteberegning. Til orientering beregnes det renter av innstående på klientkonto. Opptjente renter utbetales den berettigede dersom beløpet overstiger ½ rettsgebyr, pt. kr 672,50.
- 1.4 Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
- 1.5 Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller eventuelle lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse slik at det innbetalte beløp kan disponeres av meglerforetaket, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.
- 1.6 Dersom selger på overtakelsestidspunktet ikke kan stille eiendommen til kjøpers disposisjon og kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten, svarer selger renter overfor kjøper i henhold til den enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted.

- 1.7 Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør, før:
- pantedokument med urådighetserklæring er tinglyst,
- hele kjøpesummen er innbetalt fra kjøper og er disponibel på meglerforetakets klientkonto,
- kjøper har overtatt eiendommen,
- meglerforetaket har mottatt signert overtakelsesprotokoll og selgers oppgjørsskjema,
- skjøte og kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst.
- 1.8 Selger gir herved meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av bekreftet grunnbokutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta. Selger samtykker videre til at hele meglerforetakets tilgodehavende og utlegg iht. oppdragsavtalen trekkes fra klientmidler tilhørende selger.
- 1.9 Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Gjennomføring av oppgjør vil kunne ta lengre tid i ferier og rundt typiske overtakelsesdatoer, så som 1. og 15.
- 1.10 Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.
- 1.11 Partene er videre gjort oppmerksomme på at tinglysing av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inkludert omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysing og oppgjør som måtte følge herav, er kjøpers ansvar.
- 1.12 Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.





Nabolagsprofil

Senterveien 8

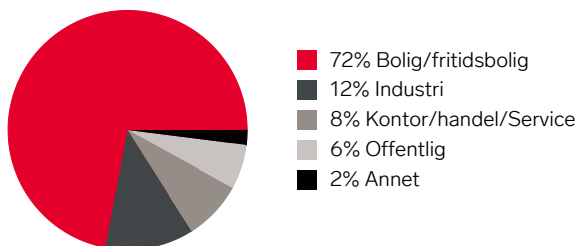
Lokal transport

 Aursmoen Linje 470, 470E, 477	2 min 	0.1 km
 Aurskog sykehjem Linje 470, 470E	4 min 	0.3 km
 Bjørkelangen stasjon Linje 470, 470E, 480, 480E, 485	13 min 	10.6 km
 Blaker stasjon Linje R14	14 min 	14.2 km

Transport for lengre reiser

 Lillestrøm stasjon Linje FLY1	30 min 	28.2 km
 Oslo Gardermoen	45 min 	

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 Recharge Coop Extra Aurskog	1 min 
---	---



Kollektivtilbud

Bra 58/100



Gateparkering

Lett 93/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100

Området har blitt vurdert av 102 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Aurskog Sykehjem Avd. Østkrok...	120
Bakke AS	109
Aksell AS	86
Aursmoen Skole	83
Stenvist AS	64
Aurskog Hjemmetjenester	51
Aurskog Sparebank	50
Lillestrøm Logistikk AS	39
Aursmoen Barnehage	36
Epletunet Barnehage AS	22
BG Utleie AS	22
Bakke Leiligheter AS	22
Bufetat Øst Lierfoss Ungdoms- og Famili...	21
Coop Øst Sa	20
Bakkegruppen AS	16

Treningscenter

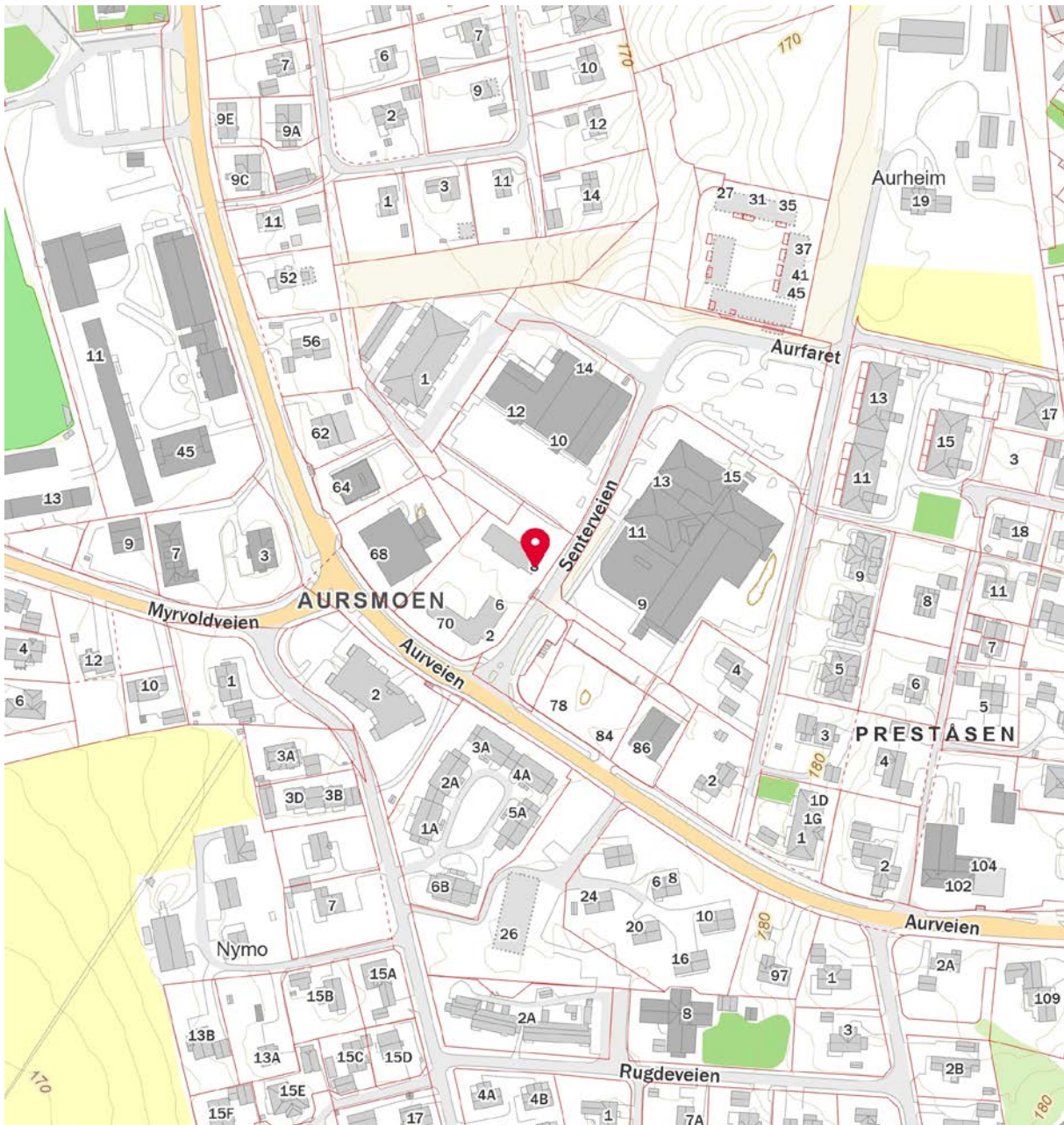
 Aura Trening og Helse	5 min 
 MOVA Bjørkelangen	10 min 

Dagligvare

Kiwi Aurskog	1 min 
Coop Extra Aurskog	1 min 
Post i butikk	0.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Aurskog

SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte
for kundene, lokalt næringsliv og
gode lokalsamfunn.

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Senterveien 8
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Telefon: 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre