

akry



Linåkerveien 55 A, 1930 AURSKOG

**Frittliggende og innholdsrik
enebolig under oppføring - Dobbel
garasje - meget barnevennlig
beliggenhet på Aursmoen!**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Pris: 7 990 000,-
Omkost.: 38 850,-
Selger: Jansen Invest og Drift AS

Org.nummer: 980540979
Eiendomstype: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
BRA: 178 m²
Tomt: 2026 m²
Matrikkel: gnr. 192, bnr. 931, snr. 1
Oppdragsnr: 1107255011
Sist oppdatert: 18.02.2025

Meget flott enebolig under oppføring med dobbel garasje!

Drømmer du om et helt nytt hus? Linåkerveien 55 A er en prosjektert frittliggende enebolig med tilhørende dobbel garasje.

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Aursmoen, med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

Eneboligen går over to plan, og utbygger er opptatt av god kvalitet og moderne materialvalg.

Innhold:

1. etasje: Entre/hall, garderobesrom, stue, kjøkken, bad og vaskerom.
2. etasje: Loftstue, 4 soverom, bod og bad.

Frittliggende dobbel garasje på ca. 44 kvm.



Velkommen til Linåkerveien 55 A! En prosjektert enebolig med tilhørende dobbel garasje.

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Illustrasjoner.

Illustrasjon soverom.



Om prosjektet

Generell informasjon

Drømmer du om et helt nytt hus? Linåkerveien 55 A er en prosjektert frittliggende enebolig med tilhørende dobbel garasje.

Innhold:

1. etasje: Entre/hall, garderobesrom, stue, kjøkken, bad og vaskerom.
2. etasje: Loftstue, 4 soverom, bod og bad.

Frittliggende dobbel garasje på ca. 44 kvm.

Prisinformasjon

7.990.000,- + omk.

Beliggenhet og adkomst

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde ca. 600 meter fra Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Mangenskogen, Tævsjøen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburscafe.

På Aursmoen er barne- og ungdomsskolen fordelt på to bygg. 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.

Aurskog har også et flott golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. Det er skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. På Eksismoa motorpark, ca. 2 km

utenfor Bjørkelangen sentrum, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Ønsker du ytterligere tilbud har Aurskog Senter et fint utvalg butikker, café, bank, apotek, 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 innen rekkevidde med buss eller bil, og byr på shoppingsenter og de fleste bymessige fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aursmoen som ligger ca. 450 meter fra boligen. 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.

Generell orientering

Boligene prosjekteres og leveres etter byggt teknisk forskrift (TEK17)

Areal

BRA: 178 m²

Garasje/Parkering

Garasjen er 6,0 x 8,0m. Det leveres hvitlakkert leddport med portåpner. Betonggulv leveres. Garasje leveres uisolert men klargjort for isolering (vegger). Garasjen leveres med 1 gangdør 100x210cm og 2 vinduer 110x60cm. Vanlig strøm ligger til garasje for stikk portåpner samt

lampepunkt.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Eiendommen er forventet ferdigstilt 6-8 måneder fra gitt igangsettingstillatelse.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

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

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

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

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Forsikringssselskap

Forsikringssselskap

Bygget vil være forsikret av utbygger/selger frem til overtagelse.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

2026 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Felles eiet tomt for de to boligseksjonene.

Adkomstvei og biloppstillingsplasser til boligen leveres gruset slik som fremkommer av bebyggelsesplan. Avsatte grøntarealer leveres grovplanert med stedlige masser. Finplanering og

evnt ferdigplen/tilsåing kan leveres som tilvalg. Illustrasjonsbilder i prospekt avviker fra endelig leveranse.

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av bolighuset. Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, kan kjøper holde tilbake kr 15.000,- dersom annet beløp ikke er avtalt.

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

Leveranse

Kjøkken

Boligen leveres med kjøkkeninnredning fra Norema, Kjøkkstudio eller lignende. Kjøkken leveres som en pakke inkludert montering, frakt og mva i typen Plan beige fra Norema. Det leveres integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Bad

Baderomsmøbler:

1.etg: Sort 60 cm baderomsmøbel, servantskap med to skuffer og heldekkende servant. 60 cm slett speil. Rommet vil også ha vegghengt toalett og dusjdører. 2.etg: Sort 120 cm baderomsmøbel, servantskap med to skuffer og heldekkende servant. 80 cm slett speil. Rommet vil også ha vegghengt toalett og dusjdører.

For begge bad legges det framføring av el punkt til speilbelysning, som avsluttes bak speil.

Stiplet badekar inngår ikke i std leveransen. Det er fremført V.K vann blendet.

Overflater våtrom:

Vegger i våtrom påføres smøremembran og mellomgrå 60 x 60 cm fliser. På gulv legges våtromsmembran og mellomgrå 60 x 60 cm fliser. På vegger i vaskerom benyttes Elitex våtromsplater av typen Fresco.

Andre oppholdsrom

Stue:

Stue og kjøkken ligger i en vinklet løsning til hverandre. Stuen vil få lysinnfall fra tre himmelretninger. Stuen har samme gulv som kjøkkenet, laminat i fargen Lys Eik.

Soverom:

Med hele fire rom i andre etasje hvorav tre er benevnt som soverom og ett som arbeidsrom/gjesterom på plantegningen er det plass til en storfamilie, eller til deg som har behov for hjemmekontor, overnattingsplasser eller en plasskrevende hobby.

Loftstue:

Loftstuen ligger plassert midt i etasjen og har utgang til en overbygget altan. Også denne stuen får laminatgulv i fargen Lys eik og veggpanel microfas i fargen egghvit på veggene. Gangen mellom rommene i etasjen får samme materialvalg og det monteres i tillegg downlights i himling.

Garderobe-fasiliteter

Tilknyttet hallen er det et garderoberom som gir videre adkomst til det kombinerte vaskerommet og bod.

Garderobeskap inngår ikke i leveransen.

Diverse

Se egen utarbeidet rom og leveringskjema for nærmere materialbeskrivelse.

Det gis ikke garanti for at det ikke er skjegg- eller perlekre i boligen ved overlevering.

Konstruksjon

Boligen prosjekteres og leveres etter byggt teknisk forskrift (TEK17).

Fasade

Yttervegger:

Fabrikkbehandlet kledning med grunning og ett mellomstrøk beiset. Utlekking, vindtette plater, 148mm bindingsverk + innlekting 48mm, 150 + 50 mm isolasjon, plastfolie og hvitmalte (S 0502-Y) MDF plater m/microfas (i hver skjøt).

Yttertak

Tak:

Tak dimensjoneres for å tilfredsstille krav til snølast. Taktekking, plastfolie og isolasjon ihht. varmetapsberegning. Takutspring og ved raft og gavler utføres i hht. fasadetegning.

Blikk, beslag, mm.:

Takrenner leveres i plastbelagte stålrenner, bordtakbeslag, renne-kroker og nedløp, alt i sort utførelse.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Terrasse ut fra loftstue i 2. etasje leveres med terrassebord som spaltegulv membrantett og med spilerekkverk. Det leveres treplating i impregner

materiale utenfor stue og inngangsparti i 1. etasje slik det fremkommer på tegning (under overbygg).

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget plasseres i bod/vaskerom. Balansert ventilasjon fra SystemAir.

Sanitær

Sanitærutstyr leveres i hht. eget oppsett. Rørleveransen er komplett inklusive stikk, bunnledninger, rør-i-rør, og hovedinntak med innvendig stoppekran. Det leveres 1 utekran på vegg ut fra sport/vaskerom.

Brannsikring

Det leveres seriekoblede røykvarslere og 2 brannslukningsapparater (1 til hver etg). Se oversikt over faste priser på tilvalg i egen rom/leveransebeskrivelse.

Dører og vinduer

Vinduer:

Alle vinduer leveres ferdig behandlet fra fabrikk i hvit utførelse innvendig og aluminiums bekled utvendig (mørk grå/sort). Energiglass med nødvendige beslag. Hengslede vinduer kan være glidehengslet eller innadslående. Sikkerhetsglass ihht forskrift.

Ytterdør:

Inngangsdør leveres med FG-godkjent låskasse og vrider. Ved tilvalg garasje leveres tett dør med låsekasse og vrider. Dører og karmen leveres i mørk grå/sort. Terrassedør leveres med energiglass og overflatebehandlet som vinduer.

Innerdører:

Innvendige dører leveres i hvit glatt kompakt utførelse med låsekasse og vridere. Karmen leveres

hvite.

Overflater og kledning

Gulv, etasjeskiller:

Gulv på grunn utføres som plasstøpt konstruksjon med radonduk. Etasjeskille mellom innredet etasje består av vinylklistet eller laminatgulv, 150 mm isolasjon, 22 mm fuktbestandige gulvplater, gulvbjelker etter NBI's bjelkelagstabeller, lekter og hvitmalt MDF skyggepanel.

Overflater gulv, vegger og himling:

På gulv i alle tørre rom leveres vinylklistet eller Laminatgulv i moderne lys hvitlasert eik. Innvendige vegger leveres i justert bindingsverk og med hvite MDF plater m/microfas (i hver skjøt). Innvendige hjørner fuges, mens for utvendige hjørner benyttes vinkellist. Det leveres 100mm mineralull i innvendige vegger, og 70 mm mineralull i vegger rundt våtrom. Det leveres sparklet og hvitmalte gipsplate himlinger i alle rom.

Foringer gulv, vegger og himling:

Foringer og listverk leveres hvitmalt fra fabrikk. Det leveres hvitmalte taklister i 21x34mm samt slette hvitmalte lister til dører/vinduer og fotlister i 12x70mm. Spikerhull i listverk flekkes ikke. Evt innvendige synlige dragere og søyler leveres i ubehandlet limtre (malingskvalitet), evt. ståldrager leveres innkasset. Kuttflater utvendig behandles ikke.

Kabel-TV/bredbånd

Kjøper må selv bekoste og besørge installasjon av datalinjer og lignende.

Energimerking

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg

Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter, 230/400V anlegg (alle stikkontakter leveres jordet). Installasjonene legges fortrinnsvis skjult i vegger og åpent i mur- og betongkonstruksjoner. Måler plasseres i utvendig målerskap. Tekniske lys og takpunkter leveres i hht. eget oppsett. Det inngår 22 stk downlights innvendig fordelt på badene, hall, kjøkken og gang, det leveres tilsammen 6 stk utelamper.

Oppvarming

Det leveres varmekabler i alle gulv 1.etg, samt bad i

2.etg.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen. Kommunale avgifter settes etter at boligene er tatt i bruk.

Kjøper må påregne ca. 20.000,- per år.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Aurskog Høland kommune, pt. på 2,9 promille. Eiendomsskatt vil påløpe i tillegg

til kommunale avgifter når fritaksperioden for nye boliger utløper.

Informasjon formuesverdi

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Informasjon om vannavgift

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Eiendommen skal kobles til offentlig vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Tilbud på lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering i Aurskog Sparebank. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:

1934/900156-1/9 21.07.1934 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 931

1944/1036-1/9 30.08.1944 BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 931

1946/1861-3/9 18.11.1946 BESTEMMELSE OM
GJERDE
Uteglemt registrert
12.09.2022 Arkivref. 22/35739-1
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 931

1946/1861-4/9 18.11.1946 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Uteglemt registrert
12.09.2022 Arkivref. 22/35739-1
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1946/1861-5/9 18.11.1946 BESTEMMELSE OM VEG
Uteglemt registrert
12.09.2022 Arkivref. 22/35739-1
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 931

1946/1861-6/9 18.11.1946 ERKLÆRING/AVTALE
Uteglemt registrert
12.09.2022 Arkivref. 22/35739-1
Bestemmelse om opplagsplass for trematerialer
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 931

1946/1861-7/9 18.11.1946 ERKLÆRING/AVTALE
Uteglemt registrert
12.09.2022 Arkivref. 22/35739-1
Bestemmelse om vannavløp fra skog
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 931

1955/2586-1/9 15.09.1955 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 931

1962/898-1/9 22.03.1962 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 931
1992/2316-1/9 24.04.1992 FREDNINGSVEDTAK
Fredningen omfatter hovedbygningen,
forpakterboligen og stabburet.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 931

2010/420256-1/200 10.06.2010 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 599
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 931

2011/110691-1/200 09.02.2011
FREDNINGSVEDTAK
Fredning av Presteheten naturreservat
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 931

2015/711472-1/200 06.08.2015 JORDSKIFTE
Jordskiftesak 0400-2015-0007, Prestegårdsskogene
Hedemarken og Sør-Østerdal jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 931

2015/1207278-1/200 23.12.2015

FREDNINGSVEDTAK

Forskrift om vern av Presteheten naturreservat
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1677583-1/200 12.12.2018
21:00

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 822
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 823
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 931

2025/169353-1/200 12.02.2025

SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

Heftelsene omhandler:

- Bestemmelser om vei, bebyggelse og plikt til å holde gjerde rundt eiendommen.
- Bestemmelse om opplagsplass for trematerialer.
- Fredningsvedtak av Presteheten naturreservat i Aurskog-Høland kommune med flere bestemmelser rundt vern av natur og dyreliv.
- Avtale om ledninger i grunnen på Gnr. 192 Bnr. 1 . Grunnen skal brukes til vann- og avløpsledninger, samt kabler til gnr. 192 bnr. 599. Avtalen omhandler rett og drift av rørtrase og rett til bruk av adkomstveier. Her er det også forbud mot utbygging over traseen dersom dette er til hinder for vedlikehold av anlegget.
- Fredning av Aurskog Prestegård etter kulturminneloven. Eiendommen er skilt ut fra denne.
- Rett for televerket til å ha ledninger over eiendommen, samt drift av disse.

- Rett for kommunen til å anlegge og drifte vann- og avløpsledninger over eiendommen.
- Avtale om grunnrettigheter mot vederlag.
- Veirett/veiadkomst over eiendommen.
- Seksjoneringsbegjæringen med avtale om delt fellesareal på tomten.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen grenser til kulturminne. Kulturminnet er merket med nr. 5838. Arten er kirkegårdslokalitet og kategori er kirkested. Kommunen har opplyst at området automatisk er fredet. For mer informasjon se kart i www.kulturminnesok.no.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen overtagelsen.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Radonmåling

Alle nye boliger som bygges har krav til radonsikring og bygges med Radonmembran og lufting/ radonbrønn.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Eiendommen skal kobles til offentlig vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Uregulert. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

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.

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven

kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Arealberegninger

1. etasje: 89,4 kvm
2. etasje: 89, 4 kvm

Arealberegningene er angitt i henhold til måleregulene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/

arkitekt med bakgrunn i tegninger datert 06.09.2024. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova §

44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/ kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Selger godkjenner ikke salg av kontraktsposisjon.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 30.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

Viktig informasjon

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11.

Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Hvitvasking

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 deknings salg for kjøpers regning.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag. Det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- og oppgjørshonorar kr 7 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 545,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i

salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle
forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes
lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil
senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige
vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser
først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Vedlegg til kjøpekontrakt
Byggebeskrivelse
Plankart
Områdekart

Oppdragsansvarlig
Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Ansvarlig megler
Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,
Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato
18.02.2025

Vedlegg

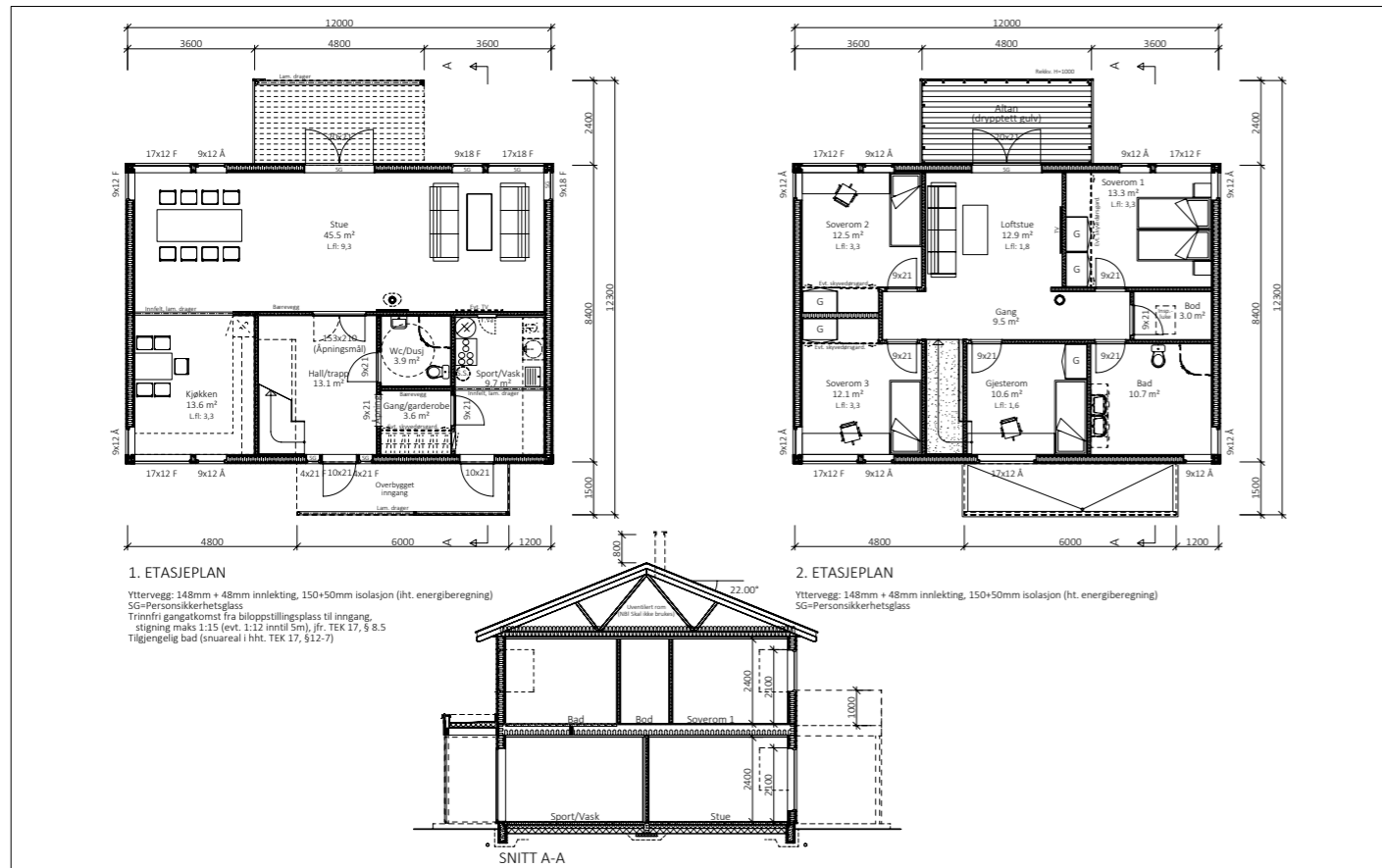
LEVERANSEBESKRIVELSE
Linåkerveien 55 A, 1930 Aurskog

-
 ENEBOLIG

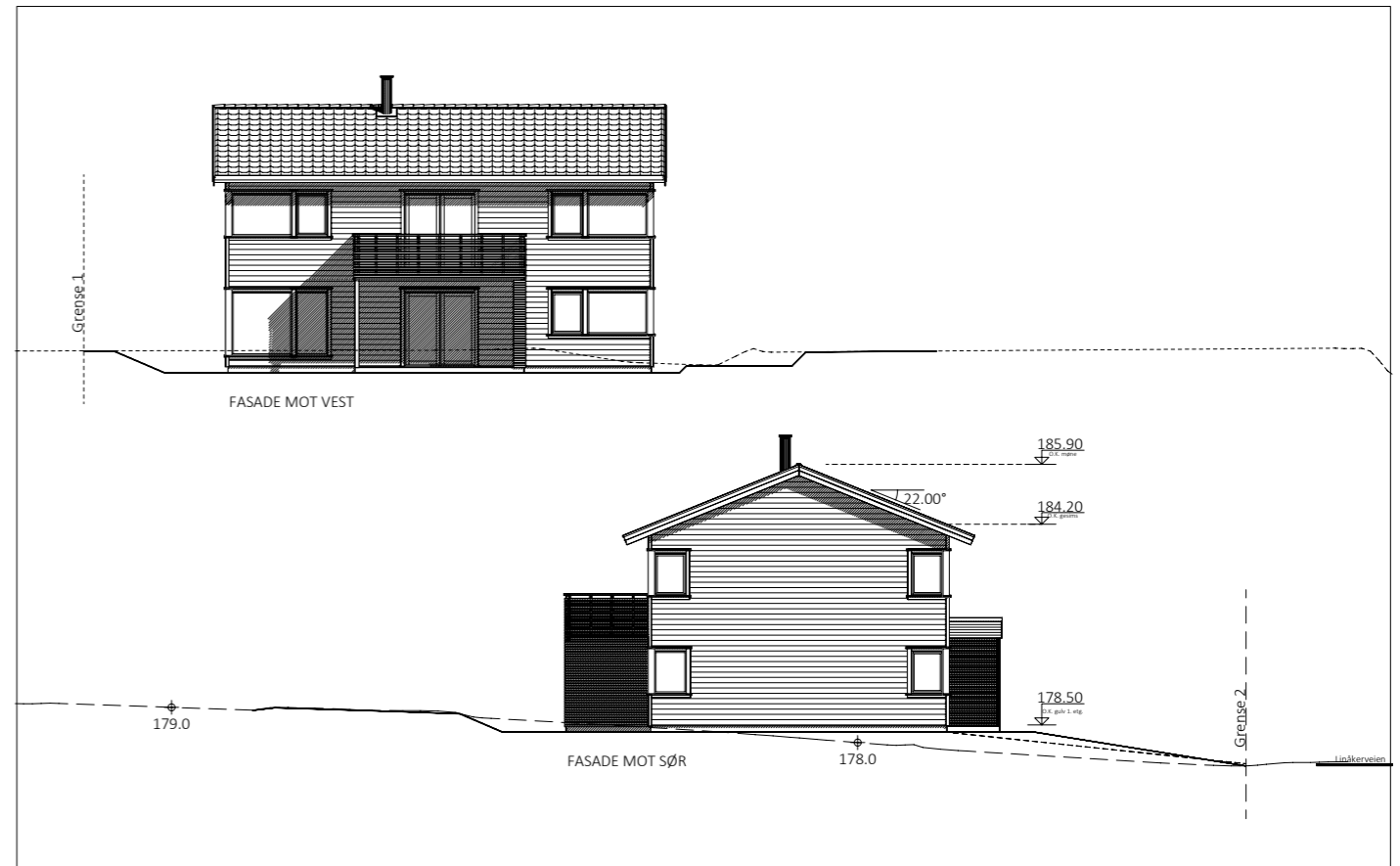
Datert 12.02.2025.

Område	Leveranse
Generelt	Boligene prosjekteres og leveres etter byggt teknisk forskrift (TEK17)
Yttervegger	Fabrikkbehandlet kledning med grunning og ett mellomstrøk beiset. Utlekking, vindtette plater, 148mm bindingsverk + innlekting 48mm, 150 + 50 mm isolasjon, plastfolie og hvitmalt (S 0502-Y) MDF plater m/microfas (i hver skjøt).
Vinduer	Alle vinduer leveres ferdig behandlet fra fabrikk i hvit utførelse innvendig og aluminiums bekled utvendig (mørk grå/sort). Energiglass med nødvendige beslag. Hengslede vinduer kan være glidehengslet eller innadslående. Sikkerhetsglass ihht forskrift.
Ytterdør	Inngangsdør leveres med FG-godkjent låskasse og vrider. Ved tilvalg garasje leveres tett dør med låsekasse og vrider. Dører og karmen leveres i mørk grå/sort. Terrassedør leveres med energiglass og overflatebehandlet som vinduer.
Innerdører	Innvendige dører leveres i hvit glatt kompakt utførelse med låsekasse og vridere. Karmen leveres hvite.
Gulv, etasjeskillere	Gulv på grunn utføres som plasstøpt konstruksjon med radonduk. Etasjeskille mellom innredet etasje består av vinylklikk eller laminatgulv, 150 mm isolasjon, 22 mm fuktbestandige gulvplater, gulvbjelker etter NBI's bjelkelagstabeller, lekter og hvitmalt MDF skyggepanel.
Tak	Tak dimensjoneres for å tilfredsstille krav til snølast. Takteking, plastfolie og isolasjon ihht. varmetapsberegning. Takutspring og ved raft og gavler utføres i hht. fasadetegning.
Blikk, beslag, mm.	Takrenner leveres i plastbelagte stålrenner, bordtakbeslag, renne-kroker og Nedløp, alt i sort utførelse.
Kjøkken	Kjøkken leveres som en pakke inkludert montering, frakt og mva i typen Plan beige fra Norema. Det leveres integrerte hvitevarer som platetopp, ovn, mikro, kjøll og oppvaskmaskin. Se egen fullstendig kjøkkenleveranse fra Norema/Kjøkkenstudio.
Baderomsmøbler	1.etg: Sort 60 cm baderomsmøbel, servantskap med to skuffer og heldekkende servant. 60 cm slett speil. 2.etg: Sort 120 cm baderomsmøbel, servantskap med to skuffer og heldekkende servant. 80 cm slett speil. For begge bad legges det framføring av el punkt til evt speilbelysning, som avsluttes bak speil. Stiplet badekar inngår ikke i std leveransen. Det er fremført V.K vann blendet
Garderobe	Garderobeskap inngår ikke i leveransen.
Overflater våtrom	Vegger i våtrom påføres smøremembran og mellomgrå 60 x 60 cm fliser. På gulv legges våtromsmembran og mellomgrå 60 x 60 cm fliser. På vegger i sport/vaskerom benyttes Elitex våtromspl type Fresco.

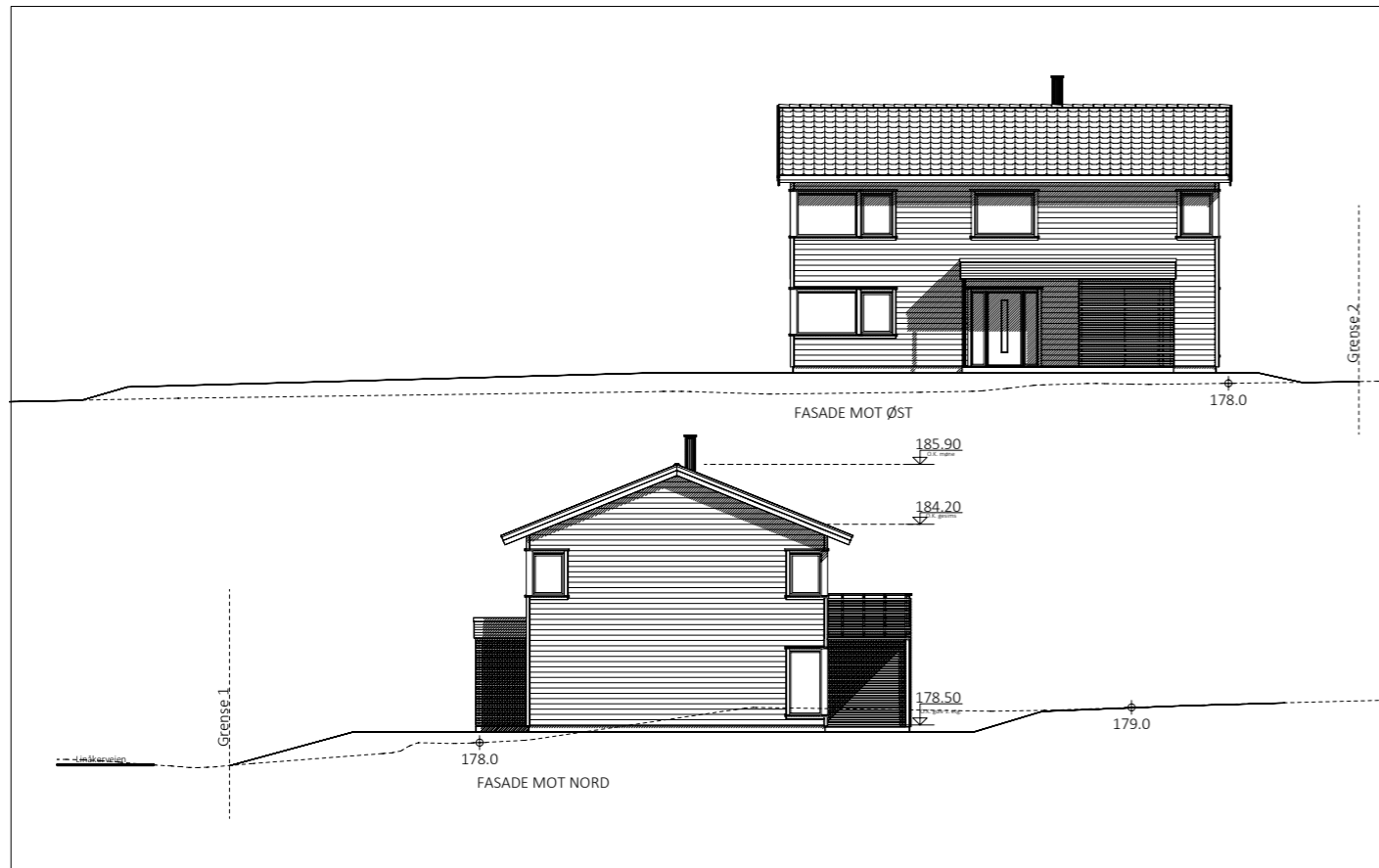
Balkong/terrasse	Terrasse ut fra loftstue i 2. etasje leveres med terrassebord som spaltegulv membrantett og med spilerekkverk. Det leveres treplattung i impregnert materiale utenfor stue og inngangsparti i 1. etasje slik det fremkommer på tegning (under overbygg).
Overflater gulv, vegger og himling	På gulv i alle tørre rom leveres vinylklikk eller Laminatgulv i moderne lys hvitlasert eik. Innvendige vegger leveres i justert bindingsverk og med hvite MDF plater m/microfas (i hver skjøt). Innvendige hjørner fuges, mens for utvendige hjørner benyttes vinkellist. Det leveres 100mm mineralull i innvendige vegger, og 70 mm mineralull i vegger rundt våtrom. Det leveres sparklet og hvitmalt gipsplate himlinger i alle rom.
Foringer, listverk, panel og dragere	Foringer og listverk leveres hvitmalt fra fabrikk. Det leveres hvitmalt taklister i 21x34mm samt slette hvitmalt lister til dører/vinduer og fotlister i 12x70mm. Spikerhull i listverk flekkes ikke . Evt innvendige synlige dragere og søyler leveres i ubehandlet limtre (malingskvalitet), evt. ståldrager leveres innkasset. Kuttflater utvendig behandles ikke .
Sanitær	Sanitærutstyr leveres i hht. eget oppsett. Rørleveransen er komplett inklusive stikk, bunnledninger, rør-i-rør, og hovedinntak med innvendig stoppekran. Det leveres 1 utekran på vegg ut fra sport/vaskerom.
Ventilasjon	Ventilasjonsanlegget plasseres i sport/vaskerom.
Elektrisk	Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, 230/400V anlegg (alle stikkontakter leveres jordet). Installasjonene legges fortrinnsvis skjult i vegger og åpent i mur- og betongkonstruksjoner. Måler plasseres i utvendig målerskap. Tekniske lys og takpunkter leveres i hht. eget oppsett. Det inngår 22 stk downlights innvendig fordelt på badene, hall, kjøkken og gang, det leveres tilsammen 6 stk utelamper.
Garasje	Garasjen er 6,0 x 8,0m. Det leveres hvitlakkert leddport med portåpner. Betonggulv leveres. Garasje leveres uisolert men klargjort for isolering (vegger). Garasjen leveres med 1 gangdør 100x210cm og 2 vinduer 110x60cm. Vanlig strøm ligger til garasje for stikk portåpner samt lampepunkt.
Oppvarming	Det leveres varmekabler i alle gulv 1.etg, samt bad i 2.etg.
Utomhus	Adkomstvei og biloppstillingsplasser til boligen leveres gruset slik som fremkommer av bebyggelsesplan. Avsatte grøntarealer leveres grovplanert med stedlige masser. Finplanering og evt ferdigplen/tilsåing kan leveres som tilvalg. Illustrasjonsbilder i prospekt avviker fra endelig leveranse.
Annet	Det leveres seriekoblede røykvarslere og 2 brannslukningsapparater (1 til hver etg). Se oversikt over faste priser på tilvalg i egen rom/lev.beskrivelse.
Standardvilkår	Se egen utarbeidet rom og leveringskjema for nærmere materialbeskrivelse.



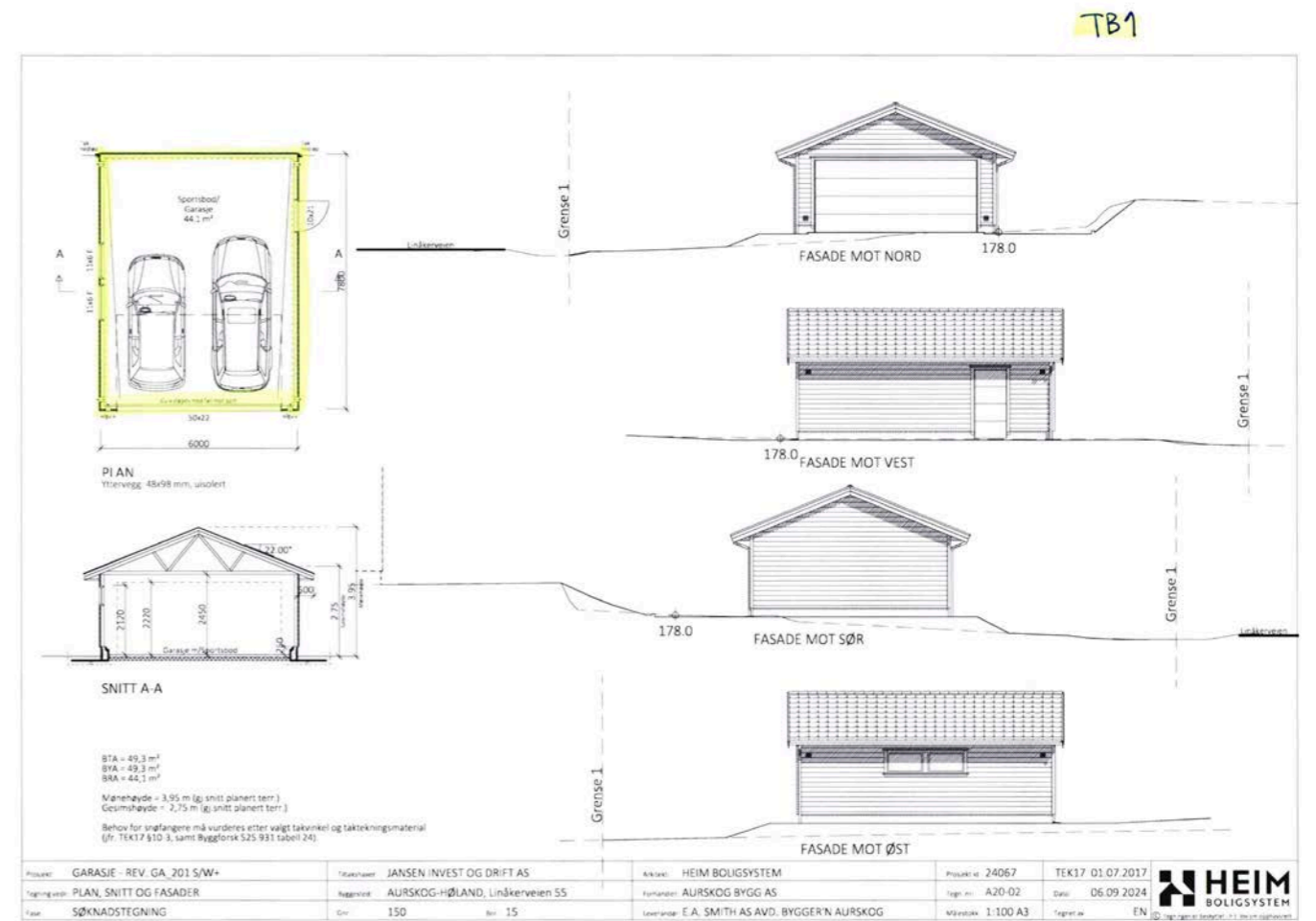
Prosjekt: REV. SINKITT-LUX + Moderne	Tilbakehaver: JANSEN INVEST OG DRIFT AS	Arkitekt: HEIM BOLIGSYSTEM	Prosjekt id: 24066	TEK17 01.07.2017
Tegningstittel: PLANER OG SNITT	Byggested: AURSKOG-HØPLAND, Linåkerveien 55	Forhandler: AURSKOG BYGG AS	Tegn. nr: A20-01	Dato: 06.09.2024
Fase: SØKNADSTEGNING	Grn: 192	Blr: 931	Målestokk: 1:100 A3	Tegnet av: EN





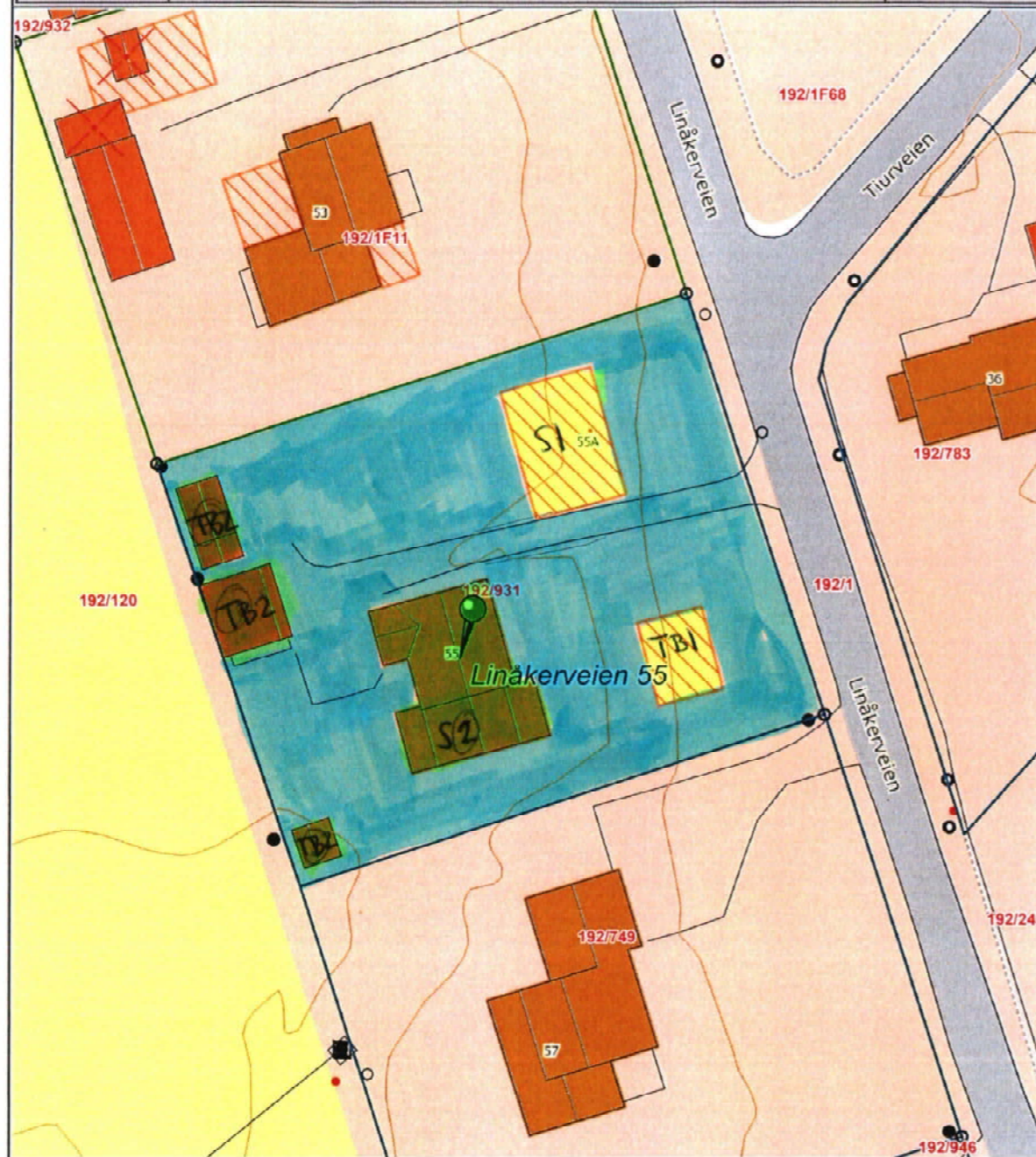
Prosjekt: REV. SINKITT-LUX + Moderne	Tilbakehaver: JANSEN INVEST OG DRIFT AS	Arkitekt: HEIM BOLIGSYSTEM	Prosjekt id: 24066	TEK17 01.07.2017
Tegningstittel: FASADER	Byggested: AURSKOG-HØPLAND, Linåkerveien 55	Forhandler: AURSKOG BYGG AS	Tegn. nr: A40-01	Dato: 06.09.2024
Fase: SØKNADSTEGNING	Grn: 192	Blr: 931	Målestokk: 1:100 A3	Tegnet av: EN



Prosjekt: REV. SINKITT-LUX + Moderne	Tilbehøver: JANSEN INVEST OG DRIFT AS	Arkitekt: HEIM BOLIGSYSTEM	Prosjekt id: 24066	TEK17 01.07.2017
Tegningstittel: FASADER	Byggherrens: AURSKOG-HØLAND, Linåkerveien 55	Forhandler: AURSKOG BYGG AS	Tegning nr: A40-02	Dato: 06.09.2024
Fase: SØKNADSTEGNING	Gr: 192	Bl: 931	Målestokk: 1:100 A3	Tegnet av: EN

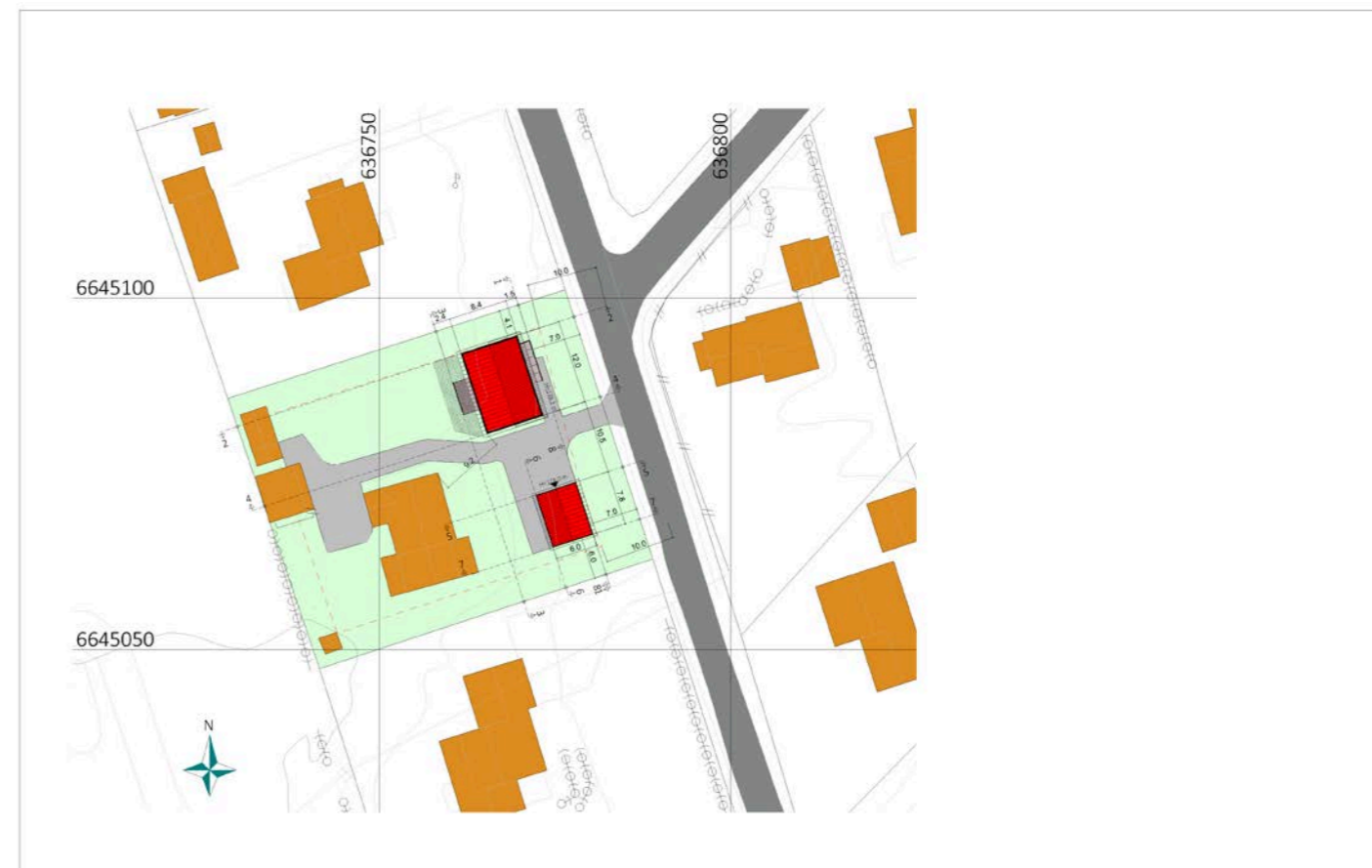


	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:					
Hj.haver/Fester:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 15/11-2024 Sign:				Målestokk 1:500	





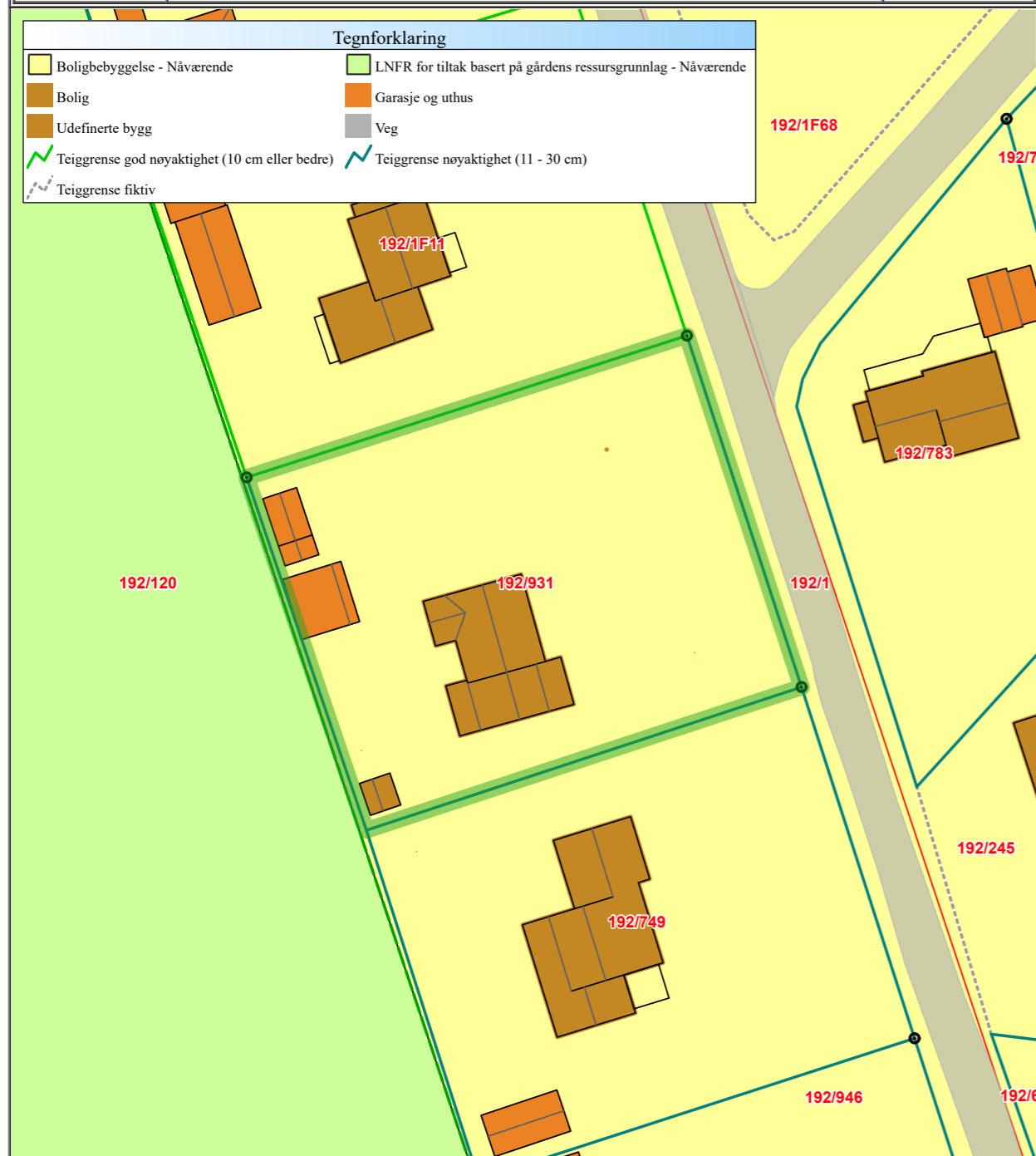
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

 = S1
 = Felles
 = S2



Prosjekt: REV. SINKITT-LUX + Moderne	Tilråkthaver: JANSEN INVEST OG DRIFT AS	Arkitekt: HEIM BOLIGSYSTEM	Prosjekt nr: 24066	TEK17 01.07.2017	
Tegning nr: SITUASJONSPLAN	Ryddemål: AURSKOG-HØLAND, Linåkerveien 55	Forhandler: AURSKOG BYGG AS	Tegn. nr: A10-01	Dato: 06.09.2024	
Fase: SØKNADSTEGNING	Gnr: 192 Bnr: 931	Leverandør: E.A. SMITH AS AVD. BYGGERN AURSKOG	Målestokk: 1:500 A3	Tegnet av: EN	

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 931	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse: Linåkerveien 55B, 1930 AURSKOG					
Hj.haver/Fester:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 17/2-2025	Sign:	Målestokk 1:600			



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

ROMSKJEMA OG LEVERINGSOVERSIKT AURSKOG BYGG AS.										
Kunde: Jansen Invest og Drift AS Prosjektnr: 1118 Enebolig 1 stk. Byggested: Linåkerveien 55, 1930 Aurskog. Pr.12.februar 2025. Versjon 2										
ROM	H.	GULV			V.K	m2 gulv	HIMLING	VEGGER		MERKNAD
		OVERFLATE	TYPE	BEHANDLING / TYPE				Overflate	FARGE	
1. etasje bolig:										
Hall/trapp	2,40	Vinylklikk stavmønster	Lys eik	X	13,1	Gips malt/sparklet S0502-Y	Veggpanel microfas	S 0502-Y		Nedstøpt varmekabel.
WC/dusj	2,40	Fiser, 60/60cm	Mellomgrå	X	3,9	Gips malt/sparklet S0502-Y	Fiser, 60/60cm	Mellomgrå		Nedstøpt varmekabel.
Garderobe	2,40	Vinylklikk stavmønster	Lys eik	X	3,6	Gips malt/sparklet S0502-Y	Veggpanel microfas	S 0502-Y		Nedstøpt varmekabel.
Sport/vask	2,40	Fiser, 60/60cm m/oppka	Mellomgrå	X	9,7	Gips malt/sparklet S0502-Y	Elitex veggpanel	Fresco		Nedstøpt varmekabel. Rom m/sluk
Stue	2,40	Vinylklikk stavmønster	Lys eik	X	45,5	Gips malt/sparklet S0502-Y	Veggpanel microfas	S 0502-Y		Nedstøpt varmekabel.
Kjøkken	2,40	Vinylklikk stavmønster	Lys eik	X	13,6	Gips malt/sparklet S0502-Y	Veggpanel microfas	S 0502-Y		Nedstøpt varmekabel.
2. etasje bolig:										
Løftstue	2,40	Vinylklikk stavmønster	Lys eik		12,9	Gips malt/sparklet S0502-Y	Veggpanel microfas	S 0502-Y		
Arbeidsrom	2,40	Vinylklikk stavmønster	Lys eik		10,6	Gips malt/sparklet S0502-Y	Veggpanel microfas	S 0502-Y		
Bad	2,40	Fiser, 60/60cm	Mellomgrå	X	10,7	Gips malt/sparklet S0502-Y	Fiser, 60/60cm	Mellomgrå		Nedstøpt varmekabel. Rom m/sluk
Soverom 1	2,40	Vinylklikk stavmønster	Lys eik		13,3	Gips malt/sparklet S0502-Y	Veggpanel microfas	S 0502-Y		
Bod	2,40	Vinylklikk stavmønster	Lys eik		3	Gips malt/sparklet S0502-Y	Veggpanel microfas	S 0502-Y		
Soverom 2	2,40	Vinylklikk stavmønster	Lys eik		12,5	Gips malt/sparklet S0502-Y	Veggpanel microfas	S 0502-Y		
Soverom 3	2,40	Vinylklikk stavmønster	Lys eik		12,1	Gips malt/sparklet S0502-Y	Veggpanel microfas	S 0502-Y		
Gang	2,40	Vinylklikk stavmønster	Lys eik		9,5	Gips malt/sparklet S0502-Y	Veggpanel microfas	S 0502-Y		
Altan spaltegulv		Terrassebord impregner	28x120mm							Drypplett
TILVALG OVERSIKT:										
EL:		FARGE/TYPE:			BESKRIVELSE:			LEVERANDØR:		
		Std skjultanlegg. Ihht NEK-400.15			Varmekabler ihht romskjema			Se kolonne 5 over merket X		
		EL som inngår i leveranse			2 stk hvit downlights m/dimmer			1.etg Bad 3,9m2		
		EL som inngår i leveranse			6 stk hvit downlights m/dimmer			1.etg Hall 13,1m2		
		EL som inngår i leveranse			6 stk hvit downlights m/dimmer			1.etg Kjøkken 13,6m2		
		EL som inngår i leveranse			4 stk hvit downlights m/dimmer			2.etg Gang 9,5m2		
		EL som inngår i leveranse			4 stk hvit downlights m/dimmer			2.etg Bad 10,7m2		
		EL som inngår i leveranse			6 stk utelamper SG Trio e.l					
		EL som inngår i leveranse			2 stk utestikk			1 i front og 1 på bakside		
		EL som inngår i leveranse			1 stk fotocelle/astrouer for utelys			Det inngår ikke lamper, downlights eller oppvarming utover det som er beskrevet her.		
		EL som inngår i leveranse			1 stk røranlegg tilpasset for kabeltv			Se tilvalgsmuligheter under.		
		EL som inngår i leveranse			Forskriftsmessig brannvarslingsanl.					
		El røranlegg garasje			Stikk portåpner og punkt for lampe					
RØR:		Std kompl. VA linje rør i rør, bereder, vannstopp. m.m								
WC/dusj 1.etg		Baderomsinnredning	sort	1.etg		Se bilde, kan avvike. Lev m/spell				
WC/dusj 1.etg		Blandebatteri vask	sort	1.etg		Se bilde, kan avvike				
WC/dusj 1.etg		Vegghengt toalett		1.etg		Se bilde, kan avvike.	Sort trykkplate flush Tecenow			
WC/dusj 1.etg		Dusjarmatur	sort	1.etg		Se bilde, kan avvike				
WC/dusj 1.etg		Dusjdører glass	sort ram	1.etg		Se bilde, kan avvike				
Sport/vask		Utslagskum stål		1.etg		Se bilde, kan avvike				
Sport/vask		Blandebatteri vask krom		1.etg						
Utvendig		Utvekran stål		1.etg			På vegg ut fra vaskerom			
Bad 2.etg		Baderomsinnredning	sort	2.etg		Se bilde, kan avvike. Lev m/spell				
Bad 2.etg		Blandebatteri vask	sort	2.etg		Se bilde, kan avvike				

Rom og leveringsskjema pr 30 januar 2025

SIDE 1
















ARTEC, 12.02.2025

ROMSKJEMA OG LEVERINGSOVERSIKT AURSKOG BYGG AS.					
Kunde: Jansen Invest og Drift AS Prosjektnr: 1118 Enebolig 1 stk. Byggested: Linåkerveien 55, 1930 Aurskog. Pr.12.februar 2025. Versjon 2					
Bad 2.etg	Vegghengt toalett	2.etg		Se bilde, kan avvike	Sort trykkplate flush Tecenow
Bad 2.etg	Dusjarmatur sort	2.etg		Se bilde, kan avvike	
Bad 2.etg	Dusjdører glass sort ram	2.etg		Se bilde, kan avvike	
VENTILASJON:	Balansert ventilasjon				SYSTEMAIR/FLEXIT
SENTRALSTØVSUGER:			Med 1 uttak i hver etg./9,0mtr slange		SYSTEMAIR/FLEXIT
FLIS:	Se romskjema				
GULV:	Se romskjema				
KJØKKENINRED:	Iflg egen tegning		Se bilde		NOREMA/KJØKKENSTUDIO AURSKOG
			Norema Plan Beige		
			Inngår: Intgr. Kjøleskap, sort komfy, platetopp, oppvaskmaskin, sort mikro		
GARDEROBE:	INGEN LEVERANSE				
DIVERSE INFO:					
Pipe	Stålpip ventilert sort				
Peisovn	Sort m/glassdør		Se bilde, kan avvike		
Utv.kledning stående	Grunnet/beiset 1 strøk		PRO Heflig labrador e.l.		Illustrasjonsbilder prospekt kan avvike
Garnityr/klosser	Grunnet/beiset 1 strøk		PRO Heflig labrador e.l.		Illustrasjonsbilder prospekt kan avvike
Taktekking	Takstein palema sort				BENDERS
Takrenner og beslag	Sort				
Vindusleveranse	Hvitmalt innv/sort alu utv		Ihht energiberegning bolig		H-VINDUET
Ytterdører	Leveres i mørk grå/sort. Ihht energiberegning bolig		Se bilde, kan avvike (sort el mørk grå)		TUN/JELDWEN/BYGG1
Innerdører	Leveres i hvitmalt slett kompakt		Se bilde, kan avvike		TUN/JELDWEN/BYGG1
Dørvidere	Sid børstet stål		Se bilde, kan avvike		HABO
Innvendig trapp	Hvite vanger/hvitbeiset eiketrinn/stålspiler.		Se bilde, utforming avviker		Eks.trapp. Hvite vanger, hvitbeisede eiketrinn og stålspiler rekkverk.
Taklister	21x34mm skrå hvit				K.KVÆRNER
Genikter	12x70mm slett hvit				K.KVÆRNER
Gulvlister	12x70mm slett hvit				K.KVÆRNER
Terrasse inngang	Terrassebord impregneret 28x120mm		Fundamenter i bakken		Under overbygget del
Markterrasse bakside	Terrassebord impregneret 28x120mm		Fundamenter i bakken		Under overbygget del
Utomhusarbeider	Grovplanert med stedlige masser				
Garasje	Levering komplett garasje 6,0x8,0m				Støpt plate, tilrettelagt for isolering (vegger) men leveres uisolert. Stålpport m/portåpner og 1 gangdør samt 2 vinduer.
Parkering/gårdsplass	Gruset som vist på sit.kart				
TILVALGSMULIGHETER:					
1. Ekstra downlights				FASTPRIS: (pr.punkt)	2.600,-
2. Eilblader	På husvegg og/eller garasje			På forespørsel	
3. Ekstra el punkt				FASTPRIS: (pr punkt)	2.200,-
4. Endring fra MDF til gips:	Gjelder vegger: Sparklet og malt 1 farge			FASTPRIS:	98.000,-
5. Listeløst	Listeløse vinduer og vegg/himling		NB! Forutsetter tilvalg pkt 4	FASTPRIS:	99.000,-

Rom og leveringskjema pr 30 januar 2025

SIDE 2

ARTEC, 12.02.2025

ROMSKJEMA OG LEVERINGSOVERSIKT AURSKOG BYGG AS.					
Kunde: Jansen Invest og Drift AS Prosjektnr: 1118 Enebolig 1 stk. Byggested: Linåkerveien 55, 1930 Aurskog. Pr.12.februar 2025. Versjon 2					
6. Fargeskift				FASTPRIS:	4.500,-
6. Ferdigpplen	Finplanert og legging ferdigpplen.			På forespørsel	Pr fargeendring
7. Badekar				På forespørsel	Setninger må påregnes. Ikke grunnlag for reklamasj
FORESPØRSLER OM ANDRE TILVALG BEHANDLES KUN MOT ETT MINSTEVEDERLAG PÅ KR.5.000,- PR TILVALG UAVHENGIG OM DISSE BLIR EN REALITET ELLER EI.					
ALLE TILVALG MA VÆRE AVKLART FØR OPPSTART AV BOLIGEN.					
PRODUKTER I LEVERANSEN: (AVVIK KAN FOREKOMME)					
Baderomsinnredn. 80cm 1.etg	Blandebatteri bad, eksempel	Vegghengt toalett	Dusjarmatur	Dusjdører	Utslagsvask vaskerom
					
Baderomsinnredn. 120cm 2.etg	Innv.dører. Kompakt slett hvit	Ytterdør (sport/vaskdør er u/glass, sort/mørk	Peisovn, eksempel	Gulv tørre rom, eksempel	
					
Vannstopp	Dørvidere innvendig	Dørvidere utvendig	Trapp, eksempel		
					

Rom og leveringskjema pr 30 januar 2025

SIDE 3

ARTEC, 12.02.2025

Nabolagsprofil

Linåkerveien 55A - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Aurskog sykehjem Linje 470, 470E	10 min	0.8 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min	13.9 km
Oslo Gardermoen	49 min	

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	19 min	1.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min	10.5 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	13 min	11.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	14 min
-----------------------------	--------

«Hyggelige folk. Liten trafikk og trygt for barn.»



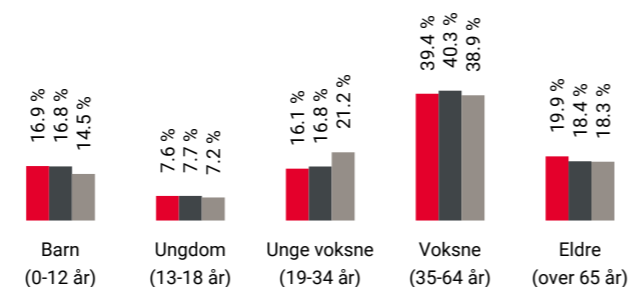
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aursmoen	2 953	1 326
Aursmoen	3 766	1 679
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Aursmoen barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min	0.7 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 53 barn	17 min	1.2 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	22 min	1.7 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	14 min
Rema 1000 Aurskog	14 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

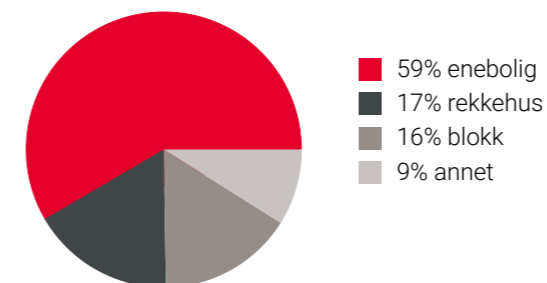
Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Sport

Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	13 min	0.9 km
Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall Aktivitetshall	18 min	1.3 km
Aura Trening og Helse	6 min	
MOVA Bjørkelangen	11 min	

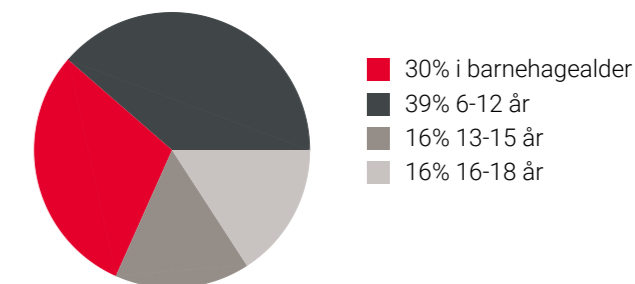
Boligmasse



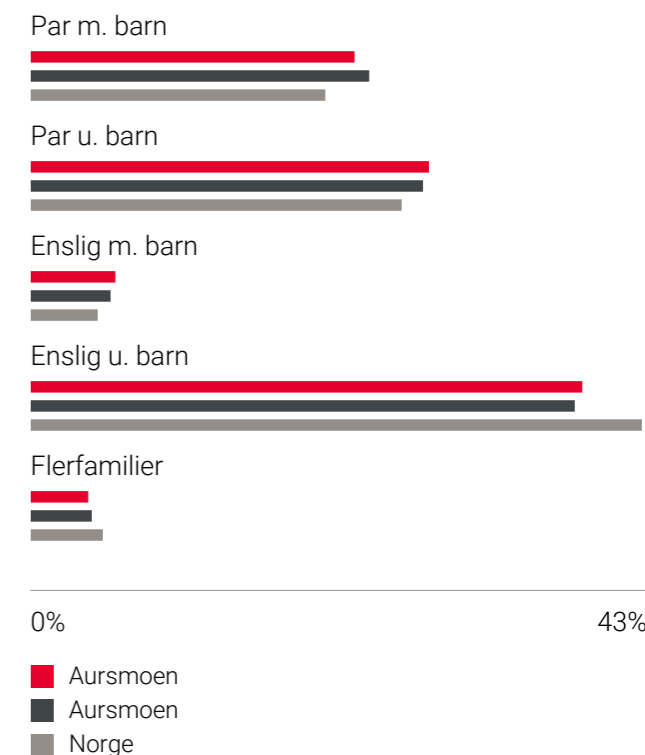
Varer/Tjenester

Aurskog Senter	14 min
Aurskog apotek	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

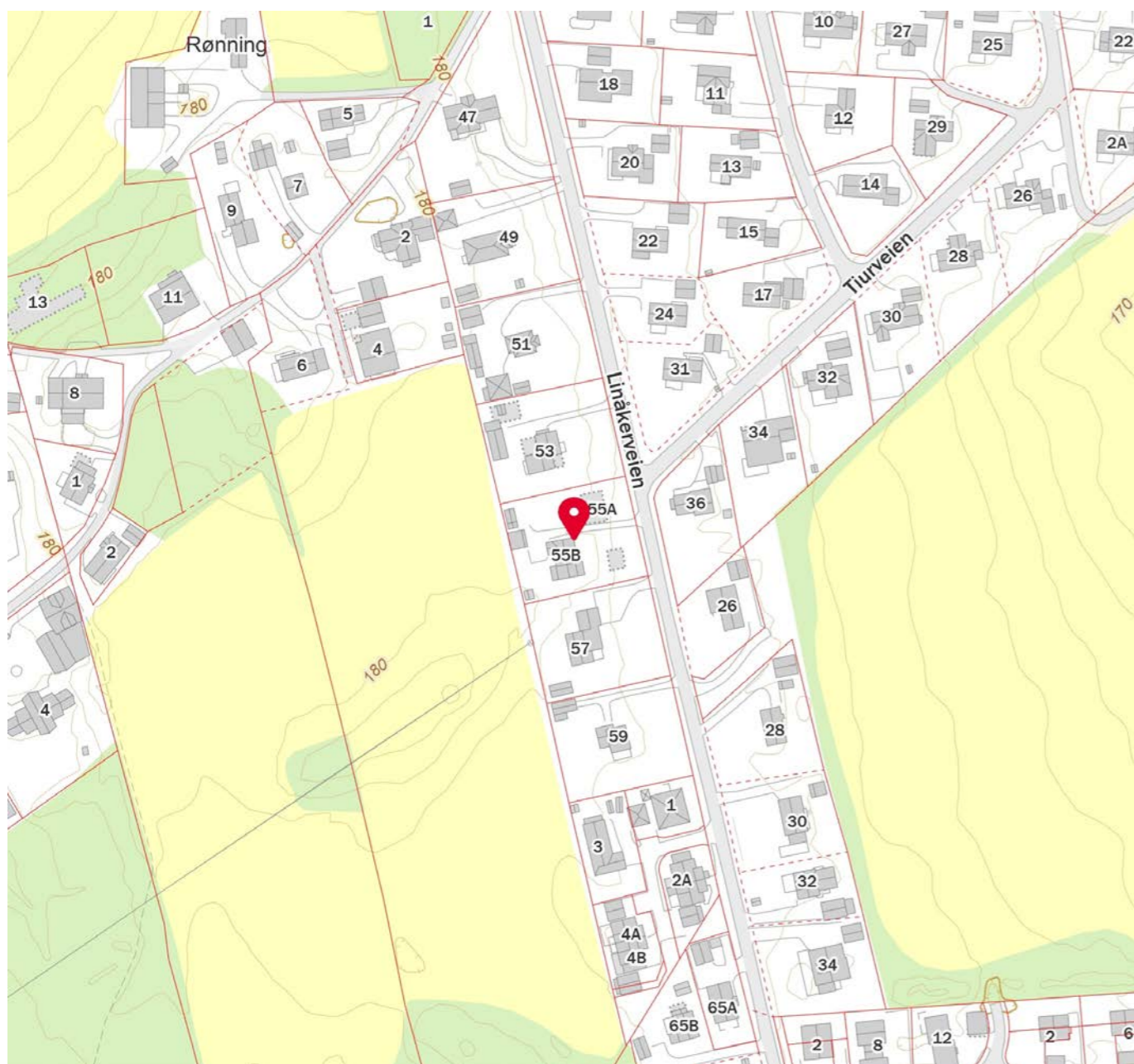
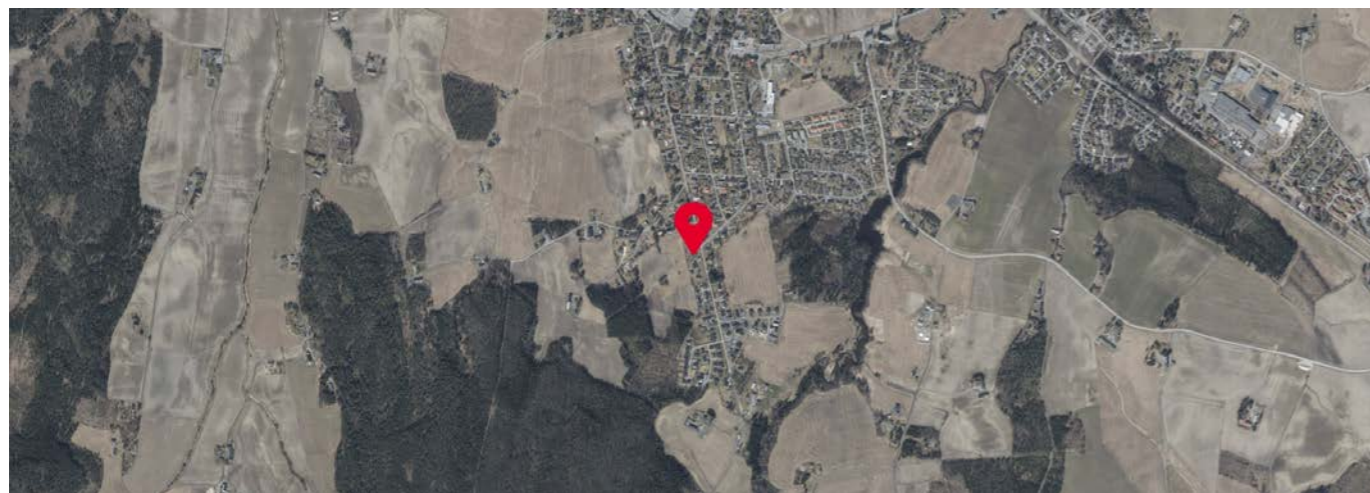


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET LINÅKERVEIEN 55

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Linåkerveien 55.

Sameiet består av eiendommen gnr 192 bnr 931, Aurskog-Høland.

Sameiet består av 2 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Seksjon 1, sameiebrøk 1/2.

Seksjon 2, sameiebrøk 1/2.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseierens bruksrett

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. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Uteareal er felles, men det er gitt eksklusiv bruksrett til den enkelte seksjon i henhold til vedlagte plan:

Bilag 1: Eksklusiv bruksrett uteareal

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseierens ansvar utad

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

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 en 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 seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. 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 til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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 likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha to medlemmer, en representant for hver av seksjonene.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. 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 vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameie skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

Eventuell revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Eventuell revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseierne forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskipling av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

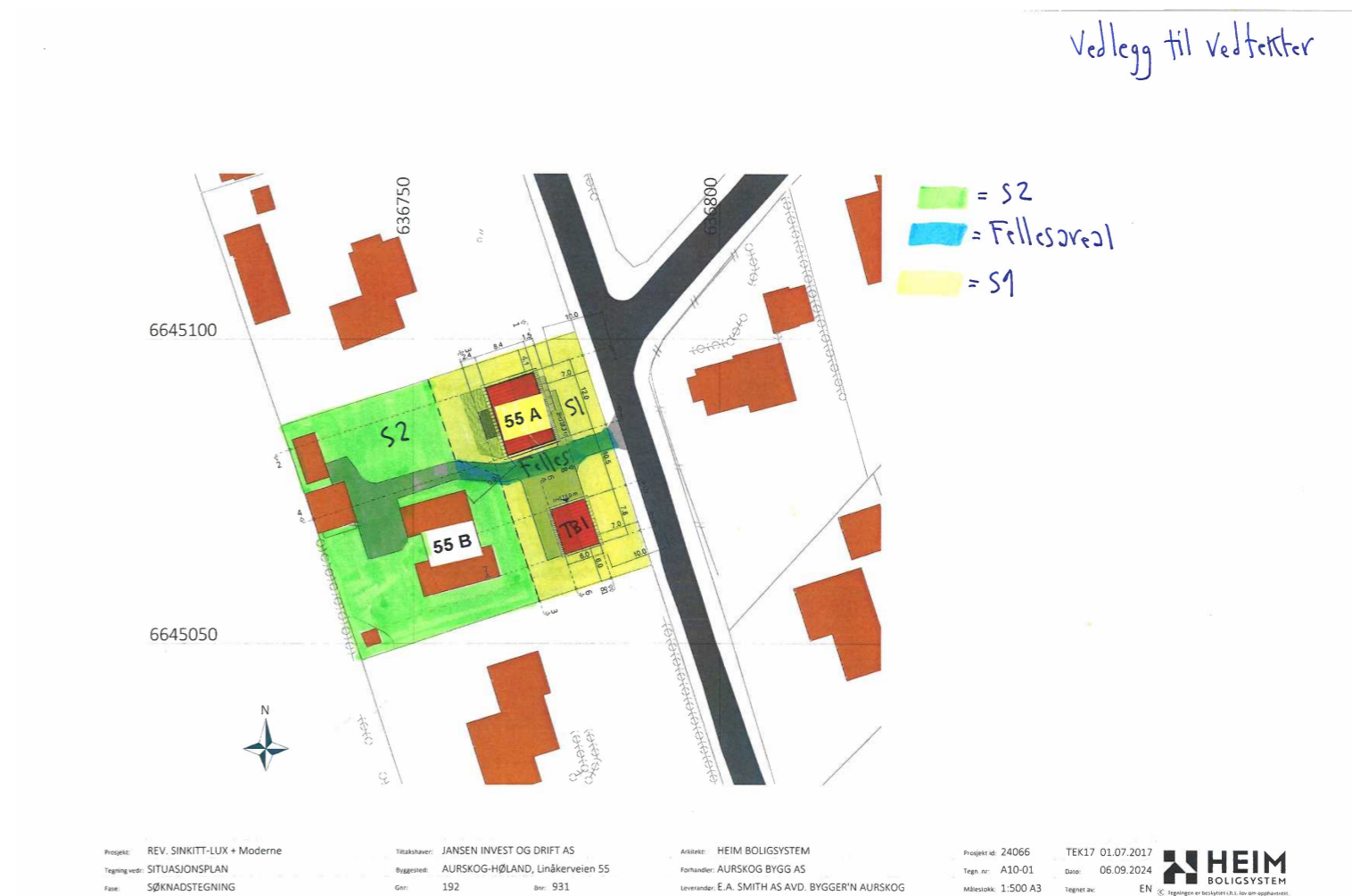
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens 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 reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo



Oppdragsnummer: 1107255011
Formidlingsnummer:

KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Elektronisk tinglysning - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 981 129 792

Dersom e-tinglysning ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

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

Mellom:

Jansen Invest og Drift AS v/John Remi Jansen

Org.nummer: 980 540 979

Toverudveien 342

Tlf: 924 90 687

1930 Aurskog

E-post: remi@aurskogbygg.no

heretter kalt **selger**, og:

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

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet ved et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av. Den fradelte eiendommen vil deretter bli seksjonert og leiligheten vil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer kalles heretter **eiendommen**.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Jansen Invest og Drift AS

Org.nummer 980 540 979

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt i Linåkerveien 55 A, gnr. 192, bnr. 931, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Aurskog-Høland kommune.

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

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

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr kroner kroner

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	
Dok. avg 2,5 % av tomteverdi	
Tinglysingsgebyr skjøte	
Tinglysingsgebyr panterett	
Pantattest	
Totalt kr	

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 545,- og attestgebyr kr 260,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

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

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

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

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

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

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496
Tlf: 913 17 607
E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

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: 110725501123.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

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

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 1271 32 97087, Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, merkes med KID: 110725501123, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 47.

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

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Kjøper har iht. bustadoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert

Selger

side 5 av 13

Kjøper

for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke.

Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer 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.

5. GARANTI

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

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

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

6. HEFTELSE

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

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

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

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

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

Selger

side 6 av 13

Kjøper

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

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

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, usteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

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

8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på at eiendommen blir 6-8 måneder etter at igangsettingstillatelse er gitt. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 17 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 6-8 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. SELGERS SANKSJONER

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

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstave).

10. SELGERS FORSINKELSE

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

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

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

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

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

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

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

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

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

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

13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

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

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

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

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

14. ETTÅRSBEFARING

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

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

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

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

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

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

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

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

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

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at **3 % av kjøpesummen** holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

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

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

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

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

16. FORSIKRINGER

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

17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

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

Følgende forbehold er tatt fra kjøpers side:

Kjøper skal uten ugrunnet opphold varsle selger skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes meglerforetaket.

18. SAMEIET

Eiendommen er seksjonert. Eierseksjonssameiet er stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

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

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

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

19. AVBESTILLING

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

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr 30.000,- (inkl. mva.). Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan ikke videreselges.

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

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

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

23. VERNETING

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

24. VEDLEGG

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

- Salgsoppgave med vedlegg
- Grunnboksutskrift
- Vedtekter og vedlegg til vedtekter for sameiet

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

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato: _____

Jansen Invest og Drift AS v/John Remi Jansen

Selger

side 13 av 13

Kjøper



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

aktiv.
Nybygg