

**aktiv.**



Myrvoldveien 55, 1930 AURSKOG

**Flott, prosjektert familiebolig over to plan og med utleiedel I 5 soverom I 2 bad I Dbl garasje I Nær skole og barnehage**



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:** 8 990 000 + omk. pr  
enebolig  
**Selger:** Jansen Invest og Drift  
AS  
Org.nummer:  
980540979  
**Eierform:** Eierseksjon  
**BRA - i:** 182 kvm  
**BRA total:** 220 kvm  
**Tomt:** 1255 kvm (fellestomt)  
**Matrikkel:** gnr. 192, bnr. 958 og  
senere snr. 1 og snr. 2  
**Oppdragsnr:** 1107265018

## Ditt nye drømmehjem?

I Myrvoldveien 55 skal det oppføres en stilren, innholdsrik og topp moderne enebolig. Planløsningen skal gå over to etasjer med toalett på begge plan, to stuer for god fleksibilitet og fire soverom samlet i 2. etasje. Den integrerte utleiedelen har stue/kjøkken, et soverom og bad. På tomten bygges også en frittstående dobbelgarasje.

Beliggenheten er sentral, i kort gangavstand til barnehage, butikker, idrettsanlegg og nye Aursmoen skole. Som samlingssted får boligen en innbydende stue med peisovn, åpen kjøkkenløsning og direkte utgang til en markterrasse i hagen. Kjøkkenet leveres av Norema, med smart barløsning, mye oppbevaring og alle hvitevarer integrert. I tillegg til et lekkert bad med dusjhjørne, får huset et hendig gjestetoalett og et separat vaskerom med egen utgang.

Prosjektet består totalt av to eneboliger med adressene Myrvoldveien 55 og Myrvoldveien 57.

### Planløsning

1. etasje: Hall, wc, stue/kjøkken og vaskerom.
2. etasje: Gang, tv-stue, bad, 4 soverom, bod og walk-in closet.
1. etasje (utleiedel): Stue/kjøkken, mellomgang, bad og soverom.

Bildene er AI-genererte og er kun ment som illustrasjon. Endelig uttrykk og innretningsvalg vil avvike fra disse.



## Om prosjektet

### Prisinformasjon

Pris per seksjon: 8.990.000,- + omkostninger

### Omkostninger

8 990 000 (Prisantydning)

### Omkostninger

27 500 (Dokumentavgift, avgiftsgrunnlag andel tomteverdi kr. 1.100.000,-)

300 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

28 890 (Omkostninger totalt)

45 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

48 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 018 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 035 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 038 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

### Beliggenhet og adkomst

Aurskog, et trygt og trivelig sted å bo  
Aurskog er et levende og attraktivt tettsted nordvest i Aurskog-Høland kommune, omgitt av vakker natur og med et sterkt lokalt fellesskap. Her bor du landlig og rolig, samtidig som du har kort vei til daglige servicetilbud, skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Her bor det ca 3.800 innbyggere, og tettstedet består blant annet av Aurskog, Aursmoen, Finstadbru og Lierfoss, hvor Aursmoen fungerer som et naturlig sentrum for handel og aktivitet.

På Aurskog Senter finnes bl.a. bank, dagligvare, helsetjenester, apotek, interiør og livsstil. I Finstadhagen Næringspark er det bedrifter innen elektrisk installasjon, motorisert verktøy og bilverksted. På Finstadbru ligger Hageland med et stort utvalg av planter og hagemøbler. Tettstedet kan også by på hyggelige kafeer og gode spisesteder – gode møteplasser for store og små.

### Kulturtilbud

Midt i sentrum, i en grønn lunge, ligger Aur Prestegård – en møteplass for kultur, tradisjon og opplevelser. Aur Prestegård byr på husflidsaktiviteter, loppemarked, kunstutstillinger, seniortreff, 17. maifeiring, julemarked med mer. Killingmo Alpakka Gård arrangerer blant annet alpakkavandring og Inn på tunet – grønn omsorg. Det tilbys også overnatting i igloer.

Et godt sted å vokse opp  
Aurskog er et populært valg for barnefamilier, med et oversiktlig og trygt nærmiljø. Området har flere private barnehager samt nye Aursmoen barnehage som ble tatt i bruk høsten 2025. På samme tidspunkt ble nye Aursmoen skole tatt i bruk. Skolen er en 1-10 skole med SFO-tilbud. Her er det også

flerbrukshall og svømmebasseng. Skolens visjon er «Rom for alle og blick for den enkelte» som betyr at skolen jobber for inkludering og tilpasset opplæring.

#### Aktiv fritid for hele familien

Det finnes et bredt tilbud av fritids- og idrettsaktiviteter i Aurskog. Aurskog-Finstadbru Sportsklubb tilbyr blant annet fotball, ski, håndball og andre aktiviteter for barn og unge. Aursmoen Idrettspark driftes av Aurskog-Finstadsbru Sportsklubb og består av flerbrukshall, treningsrom, utendørs baneanlegg, skaterampe, tuftepark og lekeplass. Vinterstid er det skiløyper i nærområdet og ved Romerike Golfklubb. Romerike Golfklubb har et 18 hulls golfbane og en 9 hulls treningsbane. I tillegg finnes det gode turmuligheter året rundt, både sommer og vinter, med skogsstier, lysløyper og nærliggende vann – perfekt for både mosjon og rekreasjon.

På Bjørkelangen ligger Bjørkebadet er et nyere svømmeanlegg med 25-meters basseng, terapi- og plaske, boblebad, kaldkulp og to badstuer. På Mangeskogen har Mangenfjellet Turlag et godt utbygd løypenett på vinterstid, og med to betjente serveringshytter på søndagene i vinterhalvåret. Om sommeren er området et eldorado for den tur- og sykkelinteresserte.

#### Lokalt engasjement og levende sentrum

Aurskog kjennetegnes av et aktivt nærmiljø og et engasjert lokalt næringsliv, koordinert gjennom Aurskog Næringsforening. Her arrangeres ulike aktiviteter og møteplasser som bidrar til trivsel og samhold. Et årlig høydepunkt er Aurskogmart'n, en populær folkefest som samler store og små til handel, kultur og hygge.

#### Nær naturen – nær hverdagen

Med skogen rett utenfor døra og kort vei til både servicetilbud og arbeidsplasser, kombinerer Aurskog det beste fra to verdener. Her får du et trygt oppvekstmiljø, aktive fritidstilbud og en hyggelig småstedstemning – et sted hvor det er lett å føle seg hjemme.

#### Avstander

##### Barnehager

Aursmoen barnehage, ca 700 m

Epletunet barnehage, ca 700 m

Ekeberg barnehage, ca 3 km

Trampen barnehage, ca 1,9 km

Ole Brumm barnehage, ca 1,9 km

##### Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.), ca 700 m

Bjørkelangen videregående skole, ca 10,2 km

Kjelle videregående skole, ca 11 km

##### Dagligvare

Rema 1000, Kiwi og CoopXtra, ca 250 m

##### Sport og trening

Aursmoen idrettsanlegg, ca 700 m

Aura Trening og Helse, ca 3,3 km

##### Ladestasjon

Recharge Coop Extra Aurskog ca 250 km

##### Offentlig kommunikasjon

Det er offentlig kommunikasjon med buss, og det er et godt rutetilbud til de som pendler. Nærmeste bussholdeplass er Aursmoen, ca 600 m unna eiendommen. Det er togforbindelser fra Blaker, Fetsund og Lillestrøm.

#### Generell orientering

Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligen er i forskriftsmessig stand med mange års reklamasjonsfrist.
- Utbygger stiller med garantier i inntil fem år.
- Lavere dokumentavgift.
- Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger.
- Tidsriktige materialer og høy bokomfort.
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.
- Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid.

#### Kort fortalt

- Flott prosjektert enebolig.
- Høy komfort og god standard.
- Integret utleiedel m/egen inngang i 1.etg.
- Utleiedelen har ett soverom, kjøkken/stue og bad.
- En frittstående dobbelgarasje.
- Svært sentralt og barnevennlig.
- Markterrasse utenfor stuen.
- Ekstra tv-stue med balkong.
- Utstrakt bruk av varmekabler.
- Hall med praktisk gjestetoalett.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Peisovn og godt lysinnslipp.
- Stilrent kjøkken m/barløsning.
- Godt med oppbevaringsplass.
- Helfliset bad med dusjhjørne.
- Gjestetoalett og eget vaskerom.
- Hendig bi-inngang til vaskerom.
- Fire soverom samlet i 2. etasje.
- Walk-in closet på et soverom.
- Lagring i garasjen og i bod inne.

#### Arealer

BRA - i: 182 m<sup>2</sup> (enebolig)

BRA - e: 38 m<sup>2</sup> (garasje)

#### Fellesareal

Fellesareal vil fremkomme av seksjoneringsbegjæringen når den foreligger.

#### Garasje/Parkering

Eiendommen får en frittstående uisolert dobbelgarasje. Garasjen leveres med sidedør, elektrisk portåpner og et areal på ca. 38,9 kvm. Det avsettes plass for sportsbod i tilknytning til garasjen. Foran garasjen etableres en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### Fremdriftplan og ferdistillelse

Eiendommen er forventet ferdigstilt 1. kvartal 2027, basert på tidspunkt for bortfall av forbehold. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 15 måneder etter at selgers forbehold er frafalt.

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. Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

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

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.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at eventuelle fellesarealer overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er

utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvare verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer 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 adkomst til eiendommen.

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.

#### **Forsikringselskap**

Boligen vil forsikres av utbygger frem til overtakelse av ny eier. Ny eier må selv forsikre sin bolig (bygning, innbo, løsøre osv.). Det vil ikke være felles bygningsforsikring for de to seksjonene sameiet vil bestå av.

**Tomtetype**  
Eiet

**Tomteareal**  
1255 kvm

Arealet utgjør hele tomten og ikke for den enkelte

seksjon. Opppgitt tomteareal er hentet fra eiendommens grunnboksblad hos Statens Kartverk. Det er ikke innhentet målebrev eller matrikkelrapport fra kommunen. Det er derfor ikke avklart om om grenser og areal er usikre. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

#### **Fellesareal/utomhus/infrastruktur**

Beliggenheten er ideell for familier, i et sentralt område med umiddelbar nærhet til skoler, barnehage og idrettsanlegg, så vel som butikker og spisesteder i sentrum. Eneboligen oppføres i rene linjer med utvendige detaljer holdt i sort for et gjennomført uttrykk.

Avsatte grøntarealer leveres grovplanert med stedlige masser, og det er gjort en avtale med naboeiendommen om beplantning av en «høy» tujahekk så snart årstiden tillater det. Tujahekken bekostes og besørges av utbygger i samarbeid med naboeiendommen.

Finplanering, matjord og eventuell ferdigplen kan fås som tilvalg. Her kan familien opparbeide en hyggelig hage med god plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter. Adkomstveien leveres gruslagt, og skal ende i en gruset gårds plass på inngangssiden. Hovedstuen får utgang til en markterasse på ca. 10 kvm. Terrassen skal delvis overbygges av en balkong med adkomst fra tv-stuen i 2. etasje. Balkongen får overbygg og et areal på ca. 5,7 kvm. '

## Leveranse

### **Kjøkken**

Kjøkkenet legges tilbaketrasket, med mulighet for både sosial matlaging og skjermet arbeidsro. Selve kjøkkenet vil bestå av to separate seksjoner med mye oppbevaring og smart barløsning mot stuen. Innredningen leveres av Norema, og blir av typen Tyr med beige, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og mørk benkeplate.

For et luftigere uttrykk vil overskap droppes til fordel for åpne hyller på den ene veggen. Over den andre benken monteres belysning, og over kokesonen etableres en ventilator med avtrekk. Downlights i taket vil tilføre ekstra lys til arbeidsflatene. Alle hvitevarene integreres, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjøøl/frys.

### **Bad**

Hoveddelen leveres med et lekkert bad i 2. etasje, i tillegg til et ekstra wc-rom og et separat vaskerom på nederste plan. Badet får varmekabler, store, grå fliser og downlights i taket. Det settes inn et vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører i sort innramming. Baderomsinnredningen vil bestå av en heldekkende servant med sorte skuffer og et stort speilskap på veggen. Utenom toalettet får wc-rommet servant og downlights, og vaskerommet etableres med utslagsvask, flislagt gulv og egen praktisk utgang til inngangssiden.

### **Andre oppholdsrom**

Hall

Velkommen til det som blir et gjennomført familie hjem med høy komfort, moderne standard og praktisk planløsning. Med unntak av soverommet i

den integrerte utleiedelen utstyres alle rom i 1. etasje med elektrisk gulvvarme. Inngangen leveres overbygd og trappefri, med sort ytterdør og plass til kafésett.

Vel inne vil en romslig hall innredes med downlights, vinylklikkfliser og panelplater på veggene. Gulvet skal fortsette inn på et praktisk gjestetoalett, og i hallen vil det være god plass til å henge fra seg yttertøyet. Eneboligen får også en bi-inngang til et hendig vaskerom.

#### Stue

Sammen vil stuen og kjøkkenet danne et åpent, sosialt og innbydende oppholdsrom med klart avdelte soner. Store vinduer på to sider skal sørge for rikelig med naturlig lys, inkludert en glassdør til markterrassen i hagen.

Veggene får hvitmalt panelplater, og gulvet leveres med vinyl eller laminat i lys, moderne og hvitlasert eik. Stuen inndeles naturlig i ulike soner, og nærmest kjøkkenet kan familien samles for hyggelige måltider rundt et langbord. Lune kvelder vil sikres av en peisovn, plassert slik at stemningen nytes fra både sofakroken og spiseplassen.

#### Tv-stue

Utenfor soverommene får boligen en kjærkommen tv-stue, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. En tofløyet glassdør skal ta deg ut til balkongen, og tv-stuen leveres med samme type overflater som hovedstuen. Rommet blir et godt tilskudd for familien, perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Soverom og garderobe

Fire pene soverom samles i 2. etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som hjemmekontor eller ekstra stue. Her vil alt ligge til rette for å innrede slik man ønsker; med god plass til garderobeskap og annet møblement. Hovedsoverommet får plass til dobbeltseng, og blir et avslappende tilholdssted med eget walk-in closet. Ekstra lagringsplass vil finnes i garasjen og i en bod i 2. etasje.

#### Integrert utleiedel

Deler av 1. etasje innredes som en integrert utleiedel med egen inngang, bestående av stue, kjøkken, gang, bad og soverom. Stuen og kjøkkenet legges i åpen løsning, med samme type overflater som hovedstuen. Dagslyset skal suppleres av downlights i taket. Samme type kjøkken monteres, med beige, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum, mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet får downlights, våtromspaneler og flislagt gulv med varme. På badet blir det vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører i sort innramming. Den øvrige innredningen består av heldekkende servant med sorte skuffer og tilhørende speilskap.

#### Garderobefasiliteter

Kjøper må selv installere ønsket garderobeløsning. Det medfølger ingen garderobeskap i leveransen fra selger.

#### Diverse

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

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

#### Konstruksjon

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

#### Yttertak

Tak dimensjoneres for å tilfredsstille krav til snølast. Taktekking, plastfolie og isolasjon ihht. varmetapsberegning. Takutspring og ved raft og gavler utføres i hht. fasadetegning. Takrenner leveres i plastbelagte stålrenner, bordtakbeslag, renne-kroker og Nedløp, og leveres i sort utførelse.

#### Balkonger/terrasser/uteplasser

Balkong ut fra stue i 2. etasje leveres med terrassebord som spaltegulv og spilerekkverk. Ved behov bygges blokktrinn/rampe foran inngangsdør i impregnert treverk.

#### Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget plasseres i vaskerom.

#### 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 i carport og vannstoppsystem i rom med vann uten sluk. Servantbatterier, dusjbatteri, garnityr og dusjhjørner leveres i sort utførelse.

#### Brannsikring

Det leveres seriekoblede røykvarslere og 2 brannslukningsapparater (1 til hver etg).

#### Dører og vinduer

Vinduer:

Alle vinduer leveres ferdig behandlet fra fabrikk i hvit utførelse innvendig og dempet sort alu bekledning utvendig. Energiglass med nødvendige beslag. Hengslede vinduer kan være glidehengslet eller innadslående.

Ytterdør:

Inngangsdør leveres med FG-godkjent låskasse og vrider. Dører og karmen leveres i dempet 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

Yttervegger:

Fabrikkbehandlet beiset kledning. Utlekking, vindtette plater, 148mm bindingsverk + innlekting

48mm, 150 + 50 mm isolasjon, plastfolie og hvitmalte (S 0502-Y) MDF plater m/microfas (i hver skjøt).

Overflater gulv, vegger og himling

På gulv i tørre rom leveres Laminat eller vinylgulv i moderne lys hvitlasert eik. I entré/trapperom samt toalettrom leveres vinylklikk fliser. 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 70 mm mineralull i innvendige vegger rundt våtrom. Himlinger leveres med malte gipsplater alle rom.

#### **Kabel-TV/bredbånd**

Det blir trukket rør slik at det er klart for kjøper til å bestille tv/fiber/bredbånd, men kjøper sørger selv for å bestille og få dette installert.

#### **Energimerking**

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

#### **El-anlegg**

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, 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. Boligen oppføres med syv utelamper

og 23 downlights innvendig. Boligene leveres etter byggt teknisk forskrift (TEK17), med balansert ventilasjonsanlegg og jordfeilautomater i sikringsskapet.

#### **Oppvarming**

Oppvarmingen blir elektrisk, med gulvvarme på badet i 2. etasje og i alle rommene i 1 etasje – med unntak av soverommet i hybelen. Stuen utstyres med en moderne peisovn, og boligen får et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Øvrige varmekilder inngår ikke i leveransen.

## Sameiet/økonomi

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

#### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig". Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende

dette.

#### **Informasjon om vannavgift**

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen. Det vil være privat stikkvei inn til eiendommen fra offentlig vei. Privat stikkvei må driftes av seksjonseierne.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

#### **Organisasjonsform**

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt to boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse. Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres

oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

#### **Stipulerte fellesutgifter inkluderer**

Fra utbyggers side er det ikke lagt opp til felles drift av disse to eneboligene. Den enkelte seksjon vil fungere som en egen bolig og bærer selv sine kostnader og forplikter. Det må dog påregnes at det vil være felles interesse og ønske om utvendig vedlikehold av bygning og gårds plass som kan utløse ekstra kostnader og arbeid.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Selger vil utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

## Offentlige forhold

#### **Tinglyste heftelser**

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

3226/192/958:

12.02.1990 - Dokumentnr: 1330 - Jordskifte  
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:72  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2007 - Dokumentnr: 826384 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:3226 Gnr:192 Bnr:72

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2025 - Dokumentnr: 1283339 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:192 Bnr:72 Elektronisk innsendt

I tillegg vil det tinglyses seksjoneringsbegjæring på eiendommen.

#### **Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse**

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstillelse".

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det er gitt rammetillatelse til enebolig med integrert utleiedel. Det er innvendig adkomst mellom hoveddel og utleiedel. I tillegg er det separat adkomst til hoveddel og utleiedel.

#### **Radonmåling**

Bygningen vil oppføres etter TEK17 og vil således bli bygget med radonsperre.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger vil ikke foreta

radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Vei, vann og avløp**

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen. Det vil være privat stikkvei inn til eiendommen fra offentlig vei. Privat stikkvei må driftes av seksjonseierne.

#### **Reguleringsplan og rammetillatelse**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Myrvold, Aurskog. Området eiendommen ligger i er regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det er gitt rammetillatelse for oppføring av to eneboliger med utleiedel og tilhørende garasjer datert 12.03.2026. Rammetillatelsen gis med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-2 og i samsvar med søknad mottatt 09.03.2026. Rammetillatelsen er gyldig i tre år

#### **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

### **Kjøpsbetingelser**

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven 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. Boligoppføringsloven 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.

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

### **Salgsbetingelser og kjøpstilbud**

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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/beligheten 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 salgsoppgave og annonsering som "god standard" etc.

#### **Betalingsbetingelser**

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

#### **Arealberegninger**

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt med bakgrunn i tegninger datert 28.01.2026. 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.

#### **Forbehold fra utbygger**

Det tas forbehold om at selger har oppnådd salg tilsvarende minimum 50 % av brutto salgsverdi for prosjektet (to eneboliger med hver sin garasje). Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse (byggningsarbeider) er gitt innen sommeren 2026.

Det tas forbehold om åpning av byggelån. Igangsettelse av prosjektet forutsetter 50 % forhåndssalg (en enebolig).

Nevnte forbehold skal være avklart tre måneder innen første salg er gjennomført. Dersom dette ikke oppnås, står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist.

Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

#### **Tilvalg og endringer**

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller

tilleggsarbeider etter særskilt avtale. 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. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. 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. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper 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 prosjektet som helhet.

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

#### **Salg av kontraktsposisjoner**

Salg av kontraktsposisjon aksepteres ikke.

#### **Avbestilling**

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. boligoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven §§ 52 og 53.

Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

#### **Garanti**

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova § 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 forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter

overtakelse. Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt. De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger. Eventuelle mangler må varsles til selger og garantist med kopi til megler innen 5 år etter overtakelse, men så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller det var mulig å oppdage dem. Kjøper må fremme et eventuelt reklamasjonskrav senest innen 5 år etter overtakelsen, jf. buofl. § 30.

#### Viktig informasjon

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

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, 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.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter beregnes fra avtalt overtakelse/forfall og frem til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm., jf. boligoppføringsloven kapittel 7. Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

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. boligoppføringsloven § 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 boligoppføringsloven § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker 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 boligoppføringsloven § 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 boligoppføringsloven §§ 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.

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av realsameie/huseierforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i det aktuelle realsameiet/huseierforeningen.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets/huseierforeningens rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal kan bli overskjøttet realsameiet/huseierforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for den enkelte bolig, og betales ved tinglysing av hjemmel av boligen.

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/realsameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige

påkrev forbundet med forholdet.

• Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- pr seksjon for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings-

og oppgjørsgebyr kr 24.900,- per seksjon. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 2.000,-. Utleggene omfatter innhenting av opplysninger og urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Finansieringskontroll**

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdigg på kjøpstidspunktet. Det tas videre forbehold om rett til å kreve kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

#### **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.

#### **Ansvarlig megler**

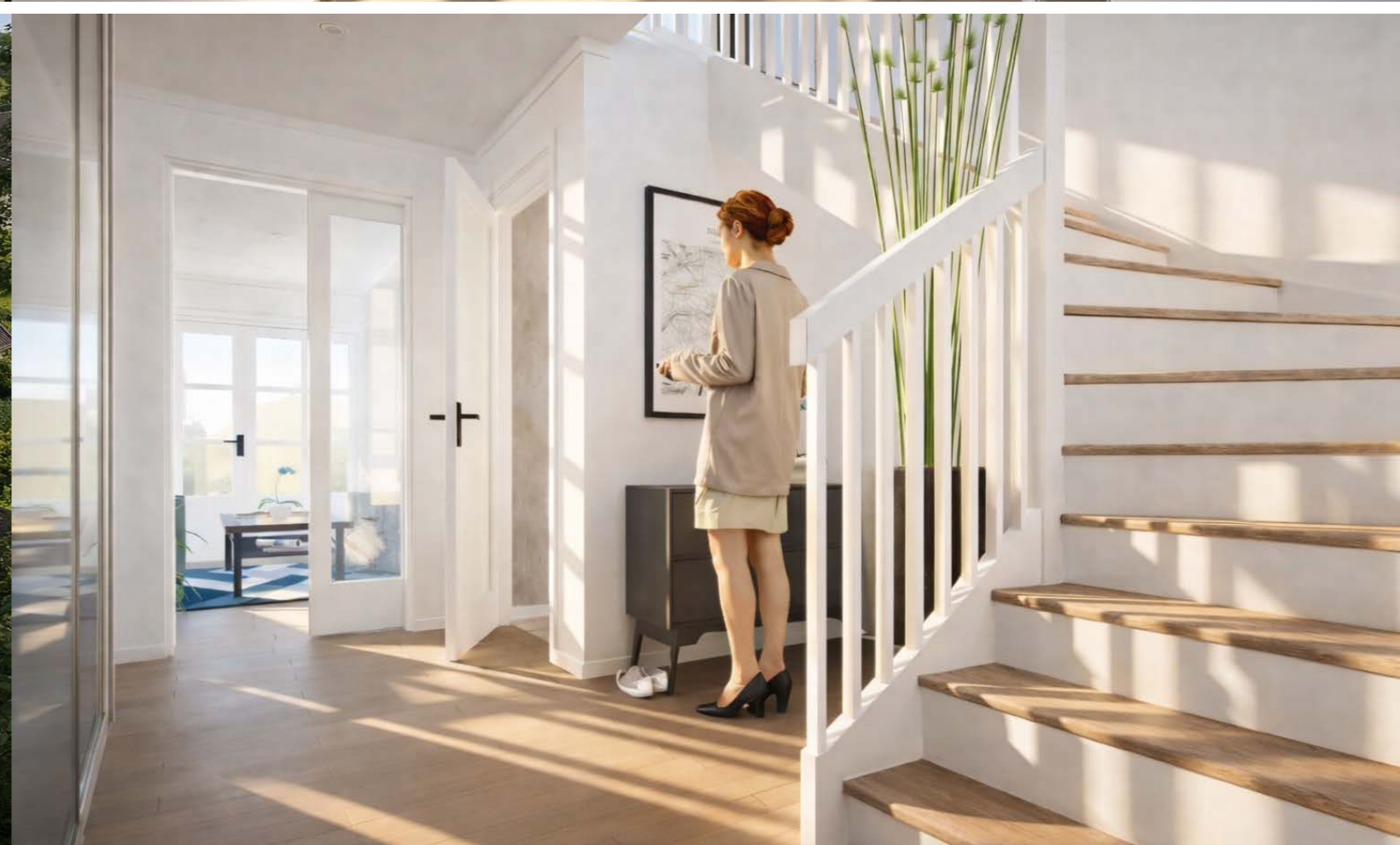
Kenneth Sverre  
Eiendomsmegler MNEF  
kenneth.sverre@aktiv.no  
Tlf: 930 29 613

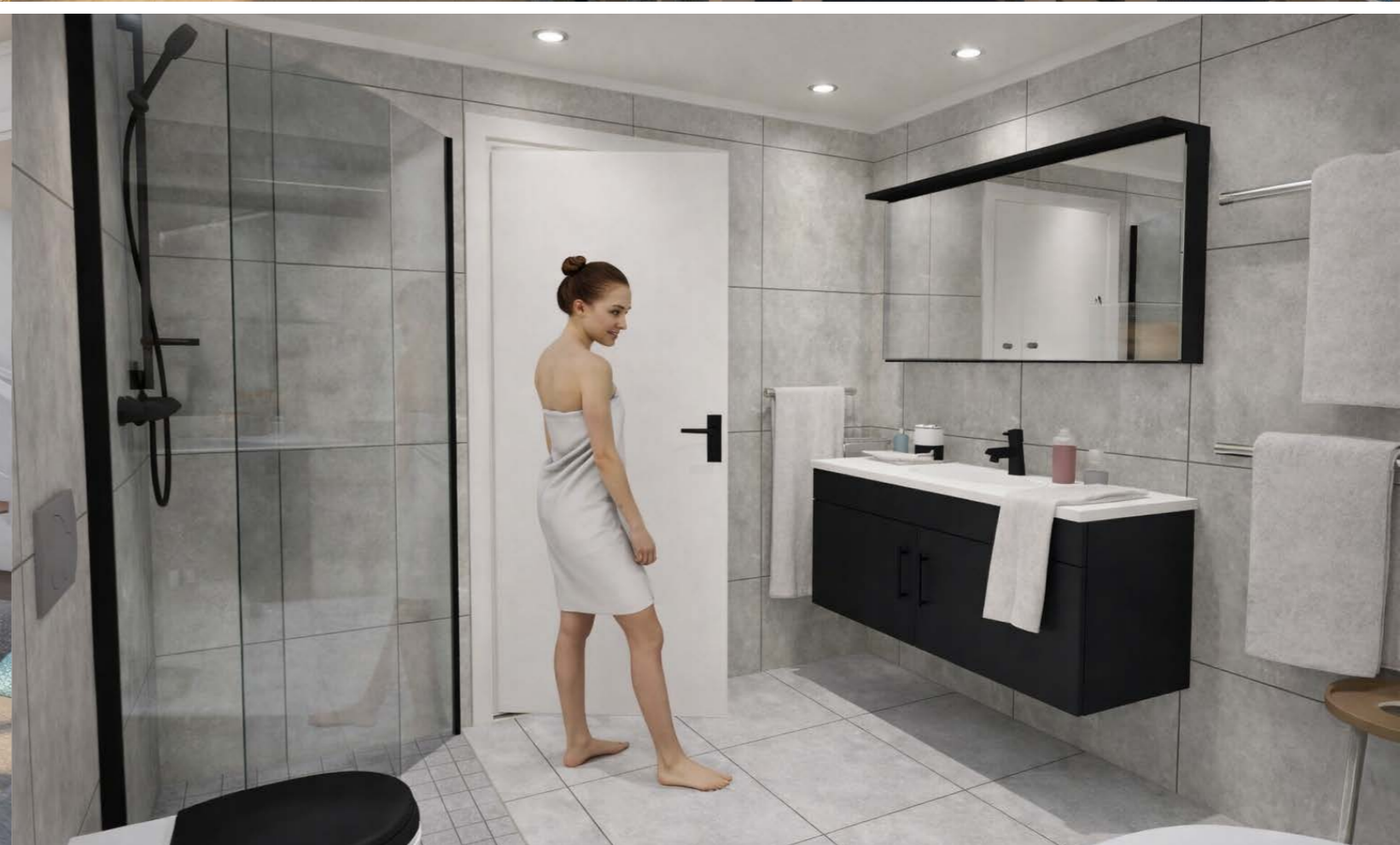
#### **Oppdragstaker**

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

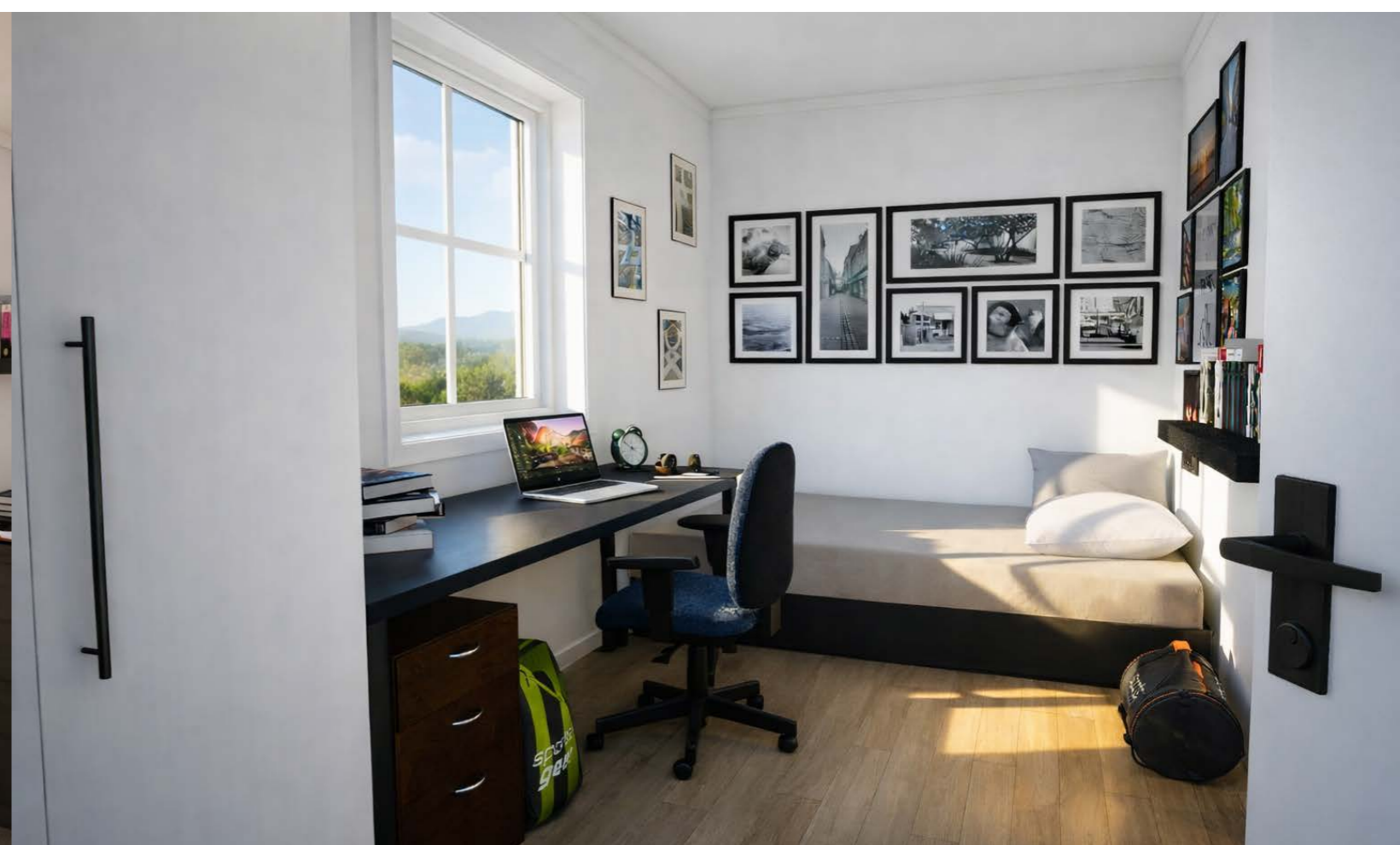
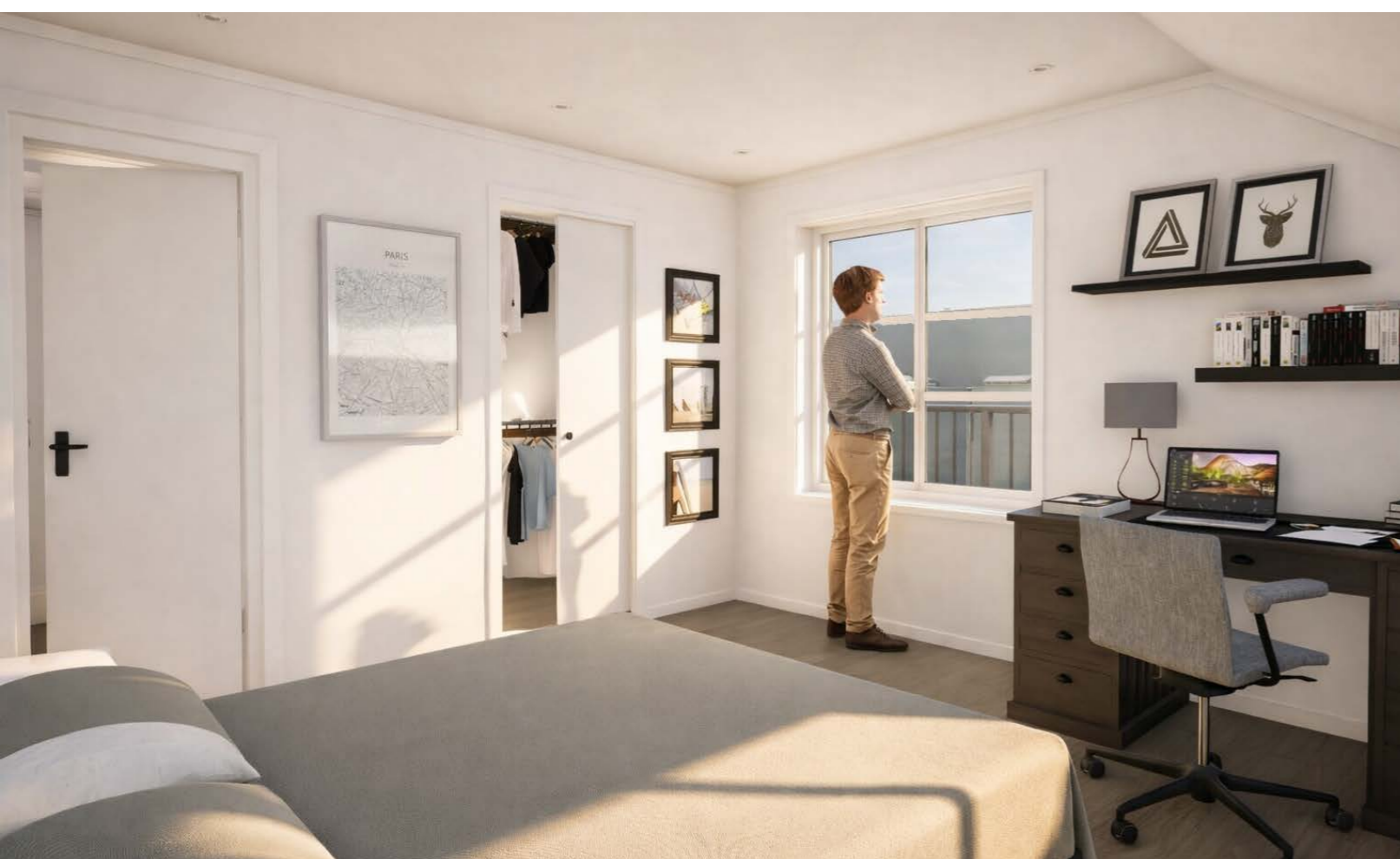
#### **Salgsoppgavedato**

19.04.2026













# Plantegning

1. etasje



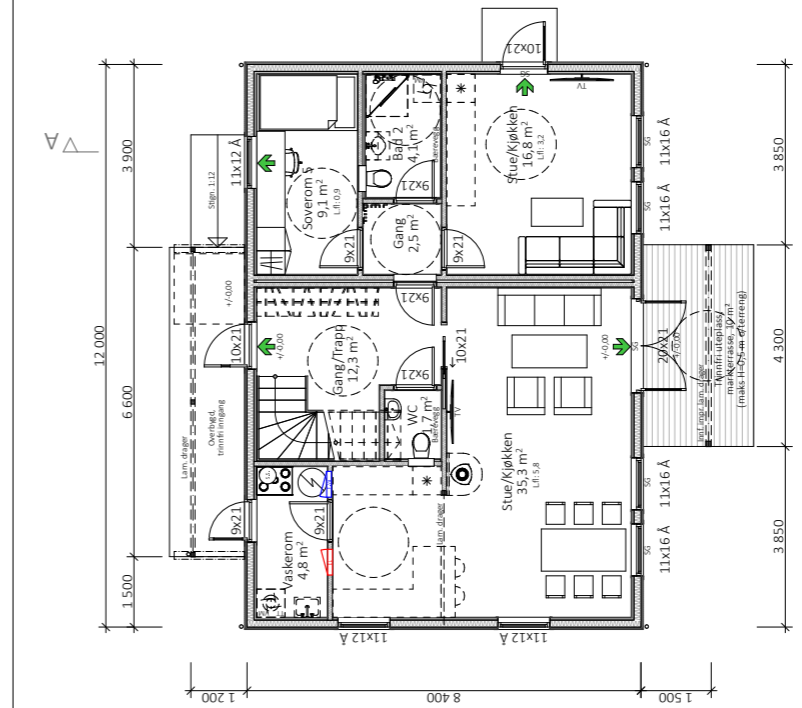
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

2. etasje

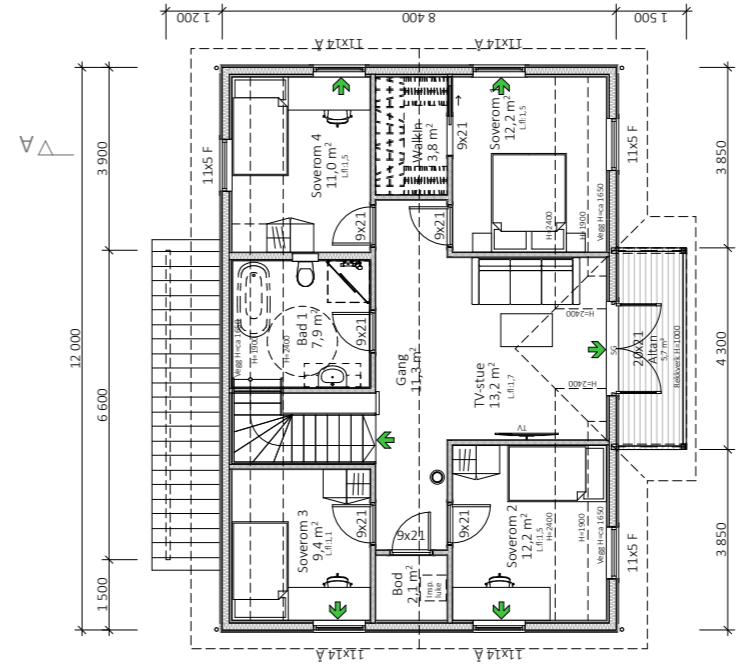


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



## 1. ETASJEPLAN M/HYBEL

Yttervegg: 148 mm + 48 mm innledning, 150+50 mm isolasjon (litt. energiberegning).  
 SG = Puss/sikkerhetsglass.  
 Dagslys krav tilfredsstillt hvis glass har lysstransmisjon (LT) 70% eller bedre, jfr. TEK 17, § 13-7.  
 Trinnfri gangatkomst fra biloppstillingsplass til inngang, stigning maks 1:15 / evt. 1:12 inn til 5 m, jfr. TEK 17, § 8-5.  
 Tilgjengelig boenhet (snauareal iht. TEK 17, § 12-7).  
 NB! Inngangsdør skal ha fri bredde/åpning på minst 0,86 m, jfr. TEK 17, § 13-12.  
 ➔ Rømningsveier (vindu/dør)



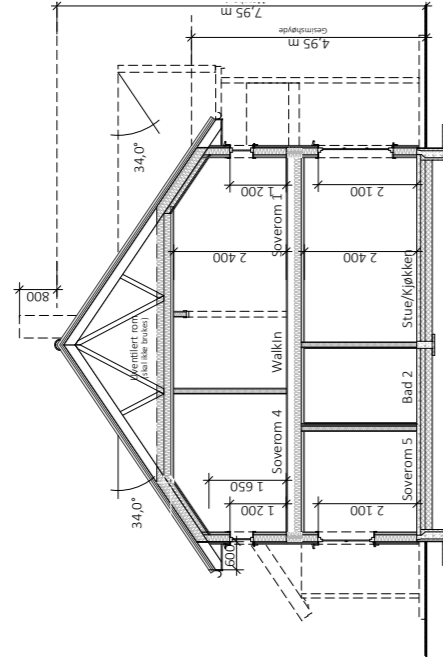
## 2. ETASJEPLAN

Yttervegg: 148 mm + 48 mm innledning, 150+50 mm isolasjon (litt. energiberegning).  
 Dagslys krav tilfredsstillt hvis glass har lysstransmisjon (LT) 70% eller bedre, jfr. TEK 17, § 13-7.  
 ➔ Rømningsveier (vindu/dør)

AREAL:	Type	Etasje	Navn	Areal
BVA	1. ETASJEPLAN	BVA	HYBEL	56,0
	2. ETASJEPLAN	BVA	HYBEL	34,1
BVA	1. ETASJEPLAN	BVA	BYGG	182,6 m²
	2. ETASJEPLAN	BVA	BYGG	116,8 m²

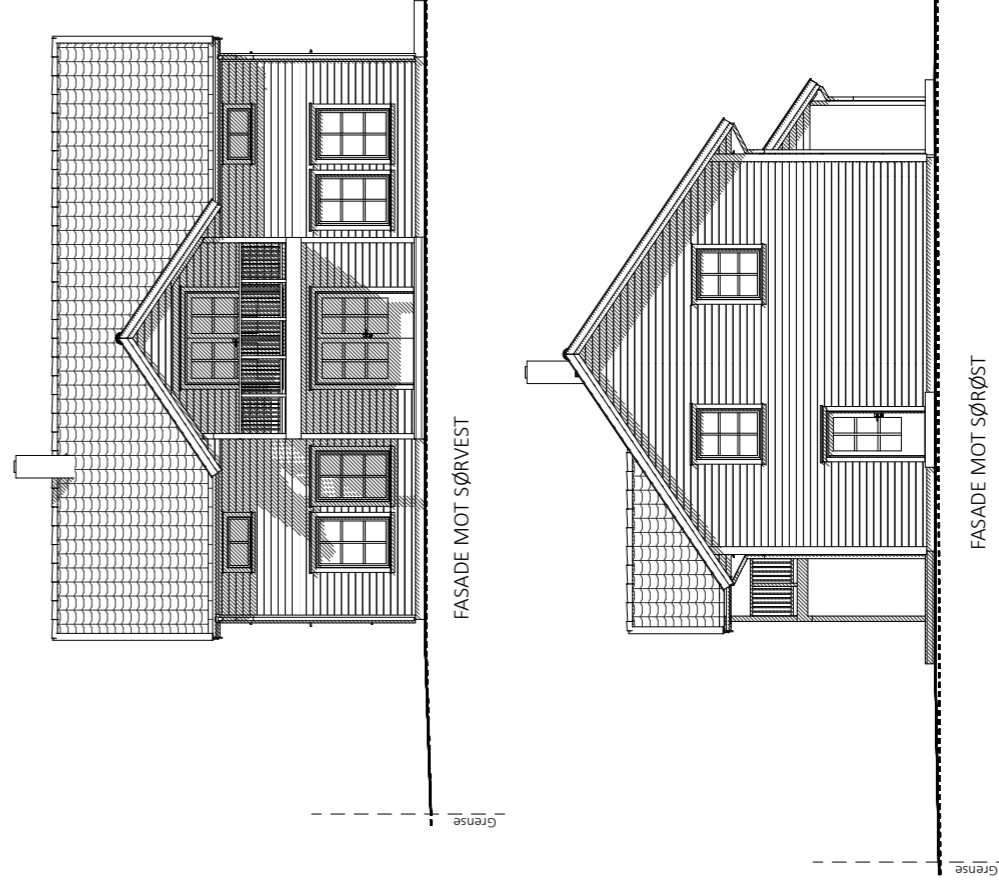
Prosjekt:	ENEBOLIG M/HYBEL - HUS 2	Tilakehaver:	JANSEN INVEST OG DRIFT AS	Aktekt:	STREK PROSJEKTERING AS	Pro.ID:	25-039	Forskrift:	TEK 17
Tegning vedr.:	PLANER	Byggested:	AURSKOG-HØPLAND, MYRVOLDVEIEN	Uf.ferdige:	--	Tegn.nr.:	A20-01	Dato:	30.01.2026
Fase:	SØKNADSTEGNING	Grn.:	192	Brc.:	958	Målestokk:	1:100 A3	Tegnet av:	EN





SNITT A-A

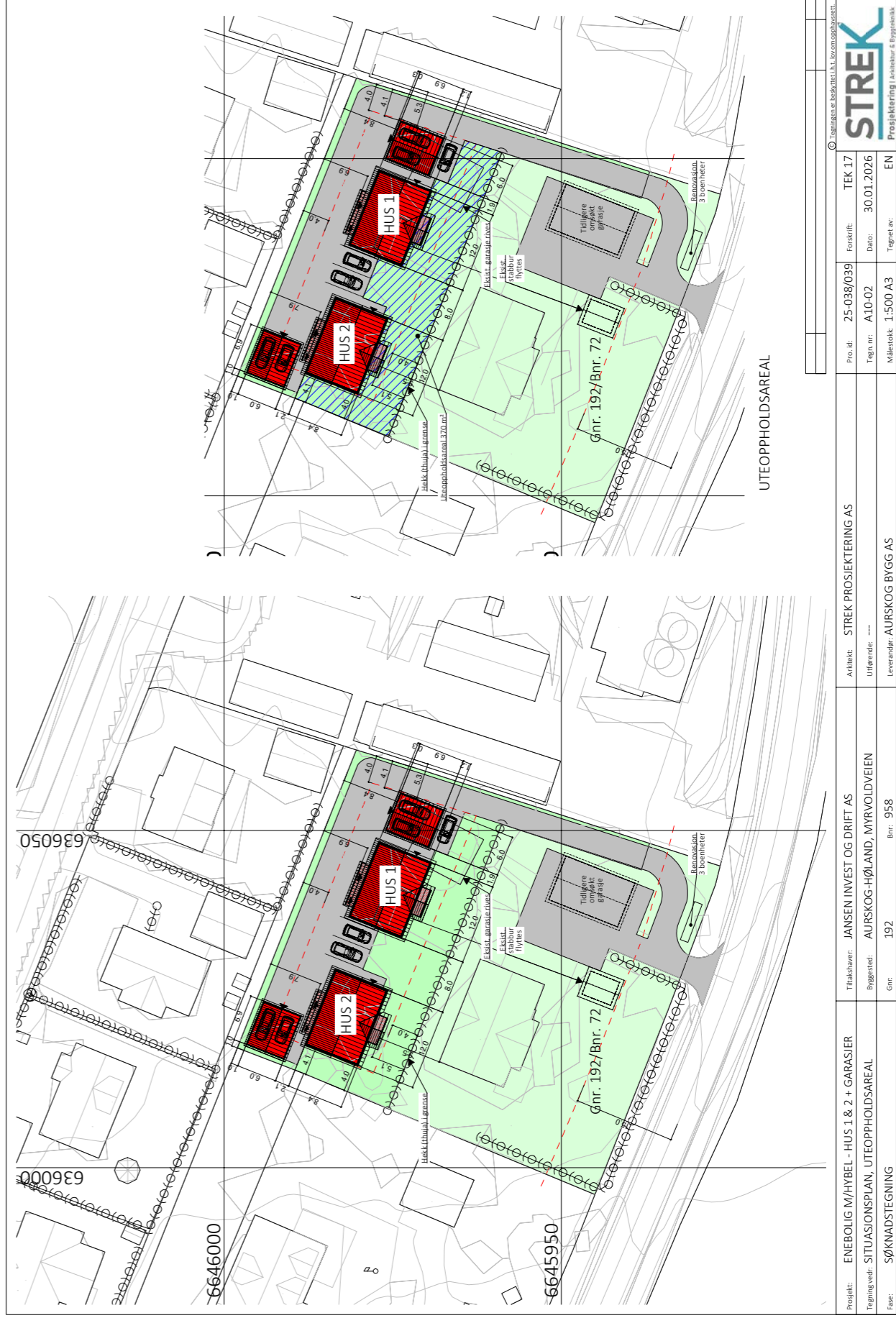
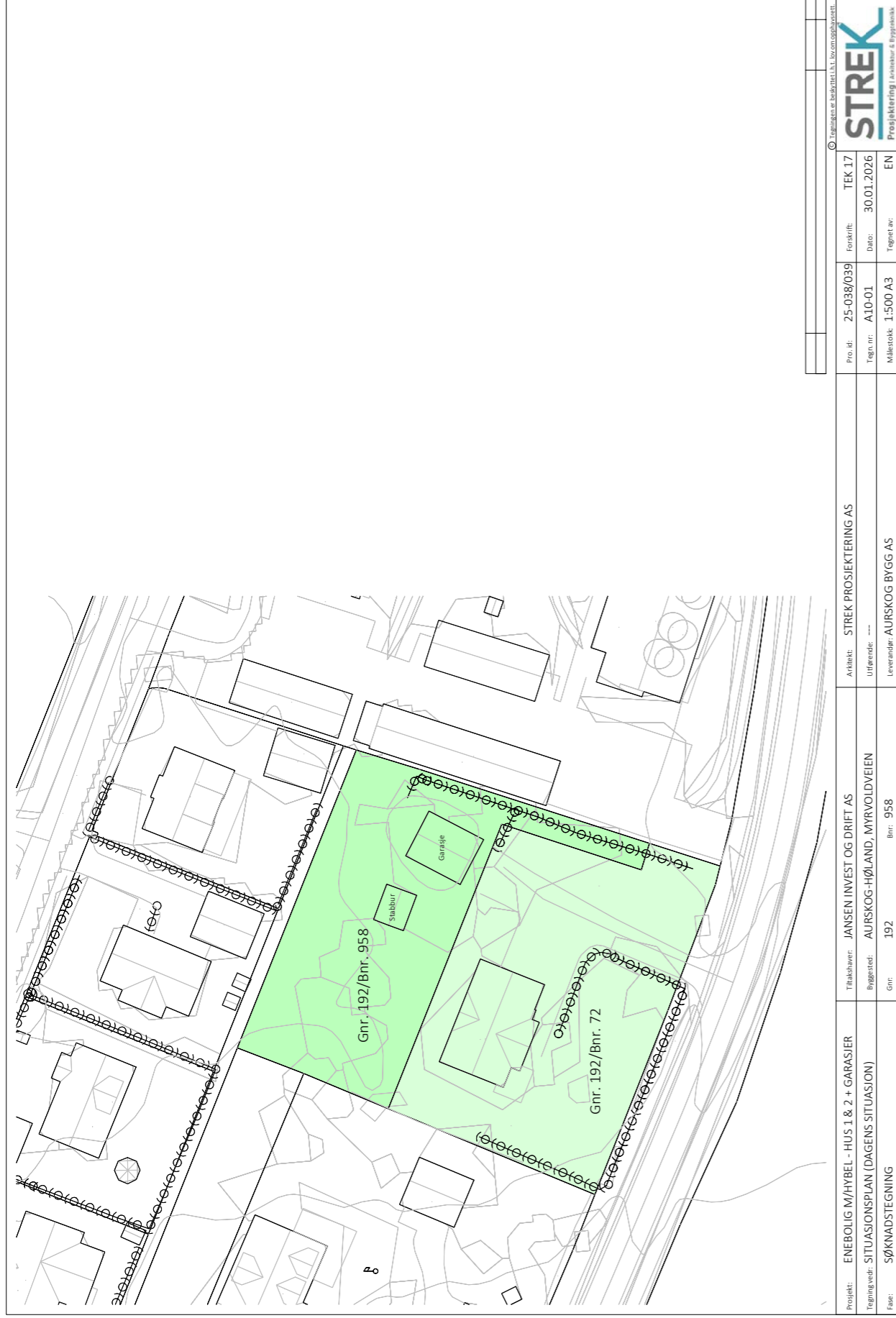
Prosjekt:	ENEBOLIG M/HYBEL - HUS 2	Tilakshaver:	JANSEN INVEST OG DRIFT AS	Arkitekt:	STREK PROSJEKTERING AS	ProsjektID:	25-039	Forskrift:	TEK 17
Tegning vedr.:	SNITT	Byggested:	AURSKOG-HJØLAND, MYRVOLDVEIEN	Uf.ferdige:	--	Tegn.nr.:	A30-01	Dato:	30.01.2026
Fase:	SØKKNADETEGNING	Gnr.:	192	Bnr.:	958	Målestokk:	1:100 A3	Tegnet av:	EN

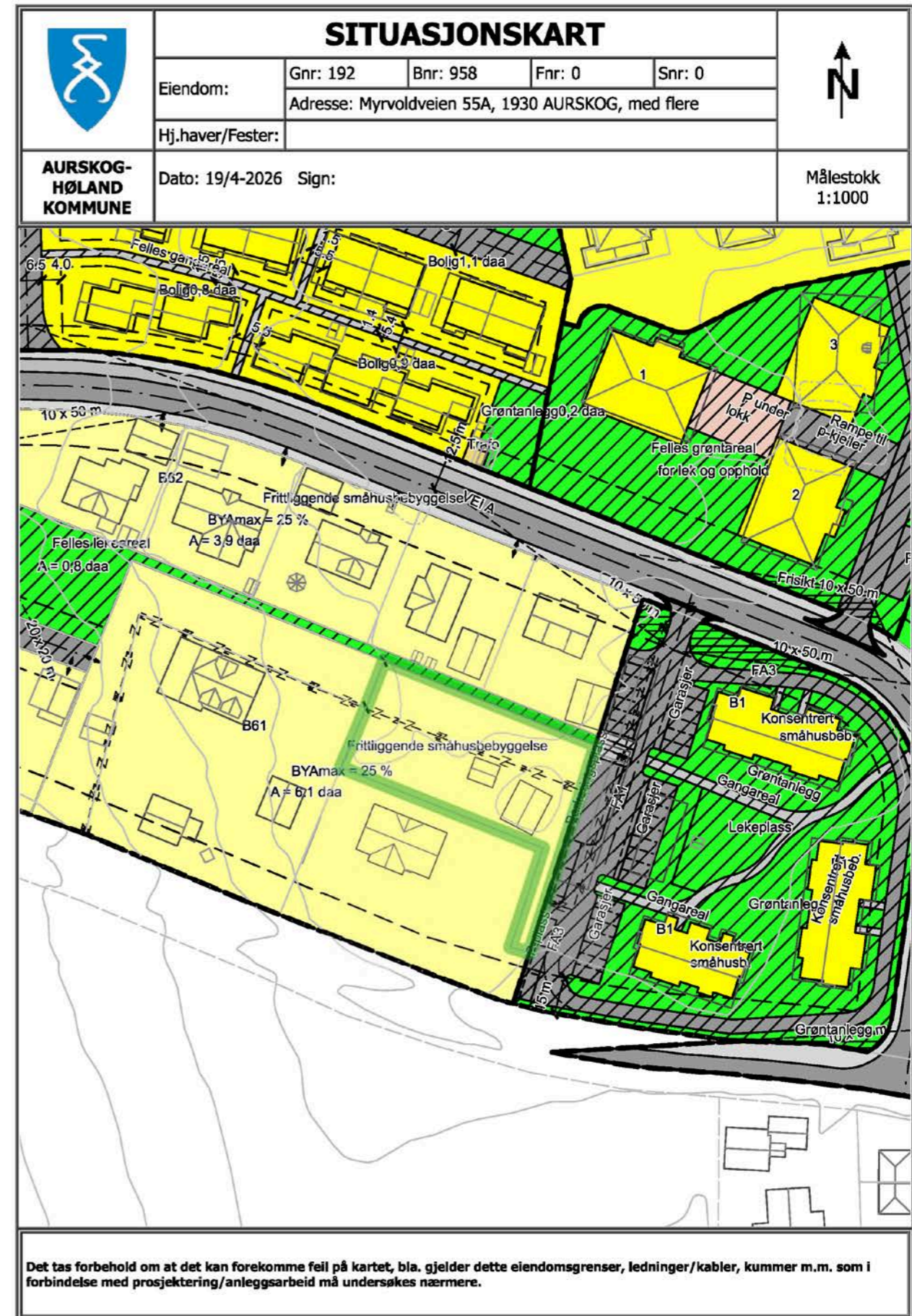
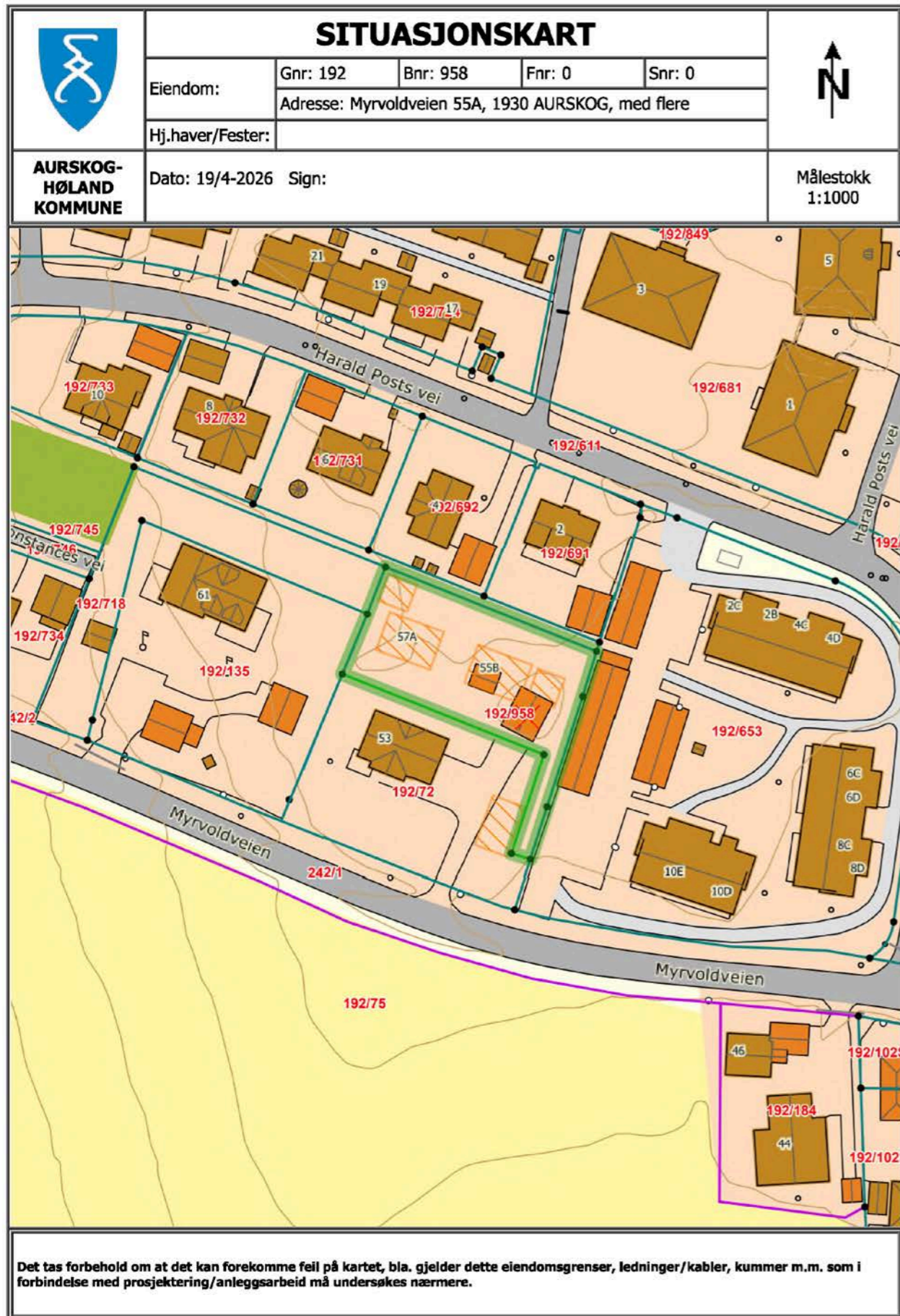


Prosjekt:	ENEBOLIG M/HYBEL - HUS 2	Tilakshaver:	JANSEN INVEST OG DRIFT AS	Arkitekt:	STREK PROSJEKTERING AS	ProsjektID:	25-039	Forskrift:	TEK 17
Tegning vedr.:	FASADER	Byggested:	AURSKOG-HJØLAND, MYRVOLDVEIEN	Uf.ferdige:	--	Tegn.nr.:	A40-01	Dato:	30.01.2026
Fase:	SØKKNADETEGNING	Gnr.:	192	Bnr.:	958	Målestokk:	1:100 A3	Tegnet av:	EN









LEVERANSEBESKRIVELSE  
**Myrvoldveien, 1930 Aurskog**

Enebolig m/hybel

Datert 09.04.2026.

Område	Leveranse
Generelt	Boligene prosjekteres og leveres etter byggt teknisk forskrift (TEK17)
Yttervegger	Fabrikkbehandlet beiset kledning. Utlekking, vindtette plater, 148mm bindingsverk + innlekting 48mm, 150 + 50 mm isolasjon, plastfolie og hvitmalte (S 0502-Y) MDF plater m/microfas (i hver skjøt).
Vinduer	Alle vinduer leveres ferdig behandlet fra fabrikk i hvit utførelse innvendig og dempet sort alu bekledning utvendig. Energiglass med nødvendige beslag. Hengslede vinduer kan være glidehengslet eller innadslående.
Ytterdør	Inngangsdør leveres med FG-godkjent låskasse og vridere. Dører og karmen leveres i dempet 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 og inspeksjonsbrønn. Etasjeskille mellom innredet etasje består av laminat eller vinylgulv, 150 mm isolasjon, 22 mm fuktbestandige gulvplater, gulvbjelker etter NBI's bjelkelagstabeller, lekter og hvitmalte gipsplater.
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, og leveres i sort utførelse.
Kjøkken	Kjøkken leveres som en pakke inkludert montering, frakt og mva i typen Tyr beige fra Norema. Det leveres integrerte hvitevarer som platetopp, ovn, kjøll og oppvaskmaskin. Se egen fullstendig kjøkkenleveranse fra Norema/Kjøkkenstudio.
Baderomsmøbler	1.etg: Sort 60cm baderomsmøbel, servantskap med to skuffer, heldekkende servant og speilskap. Gjelder også hybel. 2.etg: Sort 120cm baderomsmøbel, servantskap med to skuffer og heldekkende servant og speilskap. For begge bad og toalettrom legges det framføring av el punkt til evt. speilbelysning, avsluttes bak speil.
Garderobe	<b>Ingen leveranse.</b>
Overflater våtrom	På vegger bad leveres mellomgrå flis 60x60cm. På vegger vaskerom monteres det Elitex fuktbestandige plater. På gulv legges våtromsmembran og mellomgrå 60 x 60 cm fliser. I nedsenket dusjsone legges det mosaikk eller småfliser.

Balkong/terrasse	Balkong ut fra stue i 2. etasje leveres med terrassebord som spaltegulv og spilerekkverk. Ved behov bygges blokktrinn/rampe foran inngangsdør i impregnert treverk.
Overflater gulv, vegger og himling	På gulv i tørre rom leveres Laminat eller vinylgulv i moderne lys hvitlasert eik. I entré/trapperom samt toalettrom leveres vinylklikk fliser. 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 70 mm mineralull i innvendige vegger rundt våtrom. Himlinger leveres med malte gipsplater alle rom.
Foringer, listverk, panel og dragere	Foringer og listverk leveres hvitmalte fra fabrikk. Det leveres hvitmalte taklister i 21x34mm samt slette hvitmalte lister til dører/vinduer og fotlister i 12x70mm. Spikerhull listverk flekkes <b>ikke</b> . Dersom innvendige synlige dragere og søyler, leveres disse i ubehandlet limtre (malingskvalitet), evt. ståldrager leveres innkasset. Kuttflater utvendig behandles <b>ikke</b> .
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 i carport og vannstoppsystem i rom med vann uten sluk. Servantbatterier, dusjbatteri, garnityr og dusjhjørner leveres i sort utførelse.
Ventilasjon	Ventilasjonsanlegget plasseres i vaskerom.
Elektrisk	Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter, 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 23 stk downlights, samt 7 utelamper. Se eget rom/lev.skjema.
Garasje	Det leveres uisolert garasje men som er tilrettelagt for isolering (vegger). Størrelse 6,0 x 6,9m. Det leveres 1 gangdør og 2 vinduer samt dobbelport på 5,0 x 2,2m. Det inngår portåpner med 1 veggbryter og 2 håndsendere. Avsatt areal for sportsbod er i tilknytning til garasje.
Oppvarming	Det leveres nedstøpte varmekabler i alle rom 1.etg med unntak av soverom hybel, samt bad i 2.etg. Ellers monteres peisovn i stue 1.etg. Øvrige varmekilder inngår <b>ikke</b> .
Utomhus	Adkomstvei og biloppstillingsplasser til boligen leveres gruset slik som fremkommer av bebyggelsesplan. Avsatte grøntarealer leveres grovplanert med stedlige masser. Finplanering, matjord og evt. ferdigplen/tilsåing kan leveres som tilvalg. Det er gjort avtale med nabo eiendom mot øst om at utbygger og nabo i felleskap står for beplantning av «høy» tujahekk så snart årstiden tillater det.
Annet	Det leveres seriekoblede røykvarslere og 2 brannslukningsapparater (1 til hver etg).
Standardvilkår	Se egen utarbeidet rom og leveringskjema for nærmere beskrivelse.
Reklamasjoner	Før en reklamasjon sendes er det svært viktig at man setter seg godt inn i informasjonen i brukerhåndboken/FDV dokumentasjonen. <b>Hva er en reklamasjon?</b> Befaringer i form av ferdig og overtagelsesbefaring, er til for å avdekke synlige feil og mangler i boligen som ikke ligger innenfor toleransenivå hva gjelder forskriftskrav, samt en innføring i generell bruk og funksjonalitet av boligen. Etter at overtagelesesforretning og signering av protokoll er gjennomført, vil all risiko hva gjelder overflater og inventar overføres til kjøperen. Etter at boligen er overtatt vil reklamasjonstiden begynne å løpe. En reklamasjon gjelder i hovedsak skjulte feil og mangler i boligen, samt funksjonalitet av strøm, vann, ventilasjon og varme. Det kan ofte være vanskelig å vite hva som er en berettiget reklamasjon





**Kunde: Jansen Invest og Drift AS. Prosjekt: 1108 Enebolig m/hybel 2 stk. Byggested: Myrvoldveien, Aurskog. Pr.9.april 2026.**

KJØKKEN:



Rom og leveringsbeskrivelse Myrvoldveien

SIDE 4

ARTEC, 09.04.2026

**Kunde: Jansen Invest og Drift AS. Prosjekt: 1108 Enebolig m/hybel 2 stk. Byggested: Myrvoldveien, Aurskog. Pr.9.april 2026.**



Rom og leveringsbeskrivelse Myrvoldveien

SIDE 5

ARTEC, 09.04.2026

**Kunde: Jansen Invest og Drift AS. Prosjekt: 1108 Enebolig m/hybel 2 stk. Byggested: Myrvoldveien, Aurskog. Pr.9.april 2026.**

KJØKKEN HYBEL:



Rom og leveringsbeskrivelse Myrvoldveien

SIDE 6

ARTEC, 09.04.2026

**Kunde: Jansen Invest og Drift AS. Prosjekt: 1108 Enebolig m/hybel 2 stk. Byggested: Myrvoldveien, Aurskog. Pr.9.april 2026.**

Eksempel hovedfarge Beis 90033 Funkissort, gråsvart



Rom og leveringsbeskrivelse Myrvoldveien

SIDE 7

ARTEC, 09.04.2026

# Nabolagsprofil

Myrvoldveien 55A - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Aursmoen Linje 470, 470E, 477	7 min	0.6 km
Blaker stasjon Linje R14	13 min	13.8 km
Oslo Gardermoen	45 min	

## Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	9 min	0.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	13 min	10.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	15 min	12.6 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	9 min
-----------------------------	-------

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



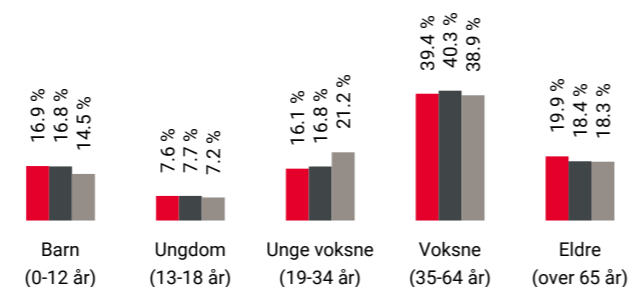
Sitat fra en lokalkjent

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

Epletunet barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min	0.7 km
Aursmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	9 min	0.8 km
Ekeberg barnehage (1-5 år) 61 barn	3 min	2.8 km

## Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	8 min
Kiwi Aurskog	9 min

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

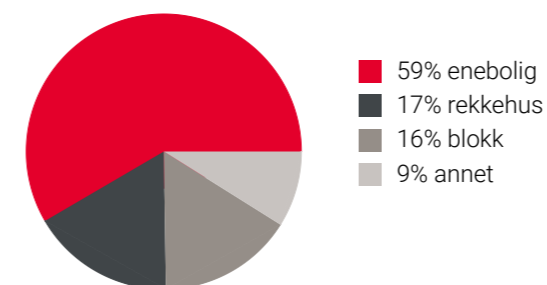
Gateparkering  
Lett 93/100

Støynivået  
Lite støynivå 93/100

## Sport

Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	4 min	0.3 km
Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall Aktivitetshall	5 min	0.4 km
Aura Trening og Helse	6 min	
MOVA Bjørkelangen	12 min	

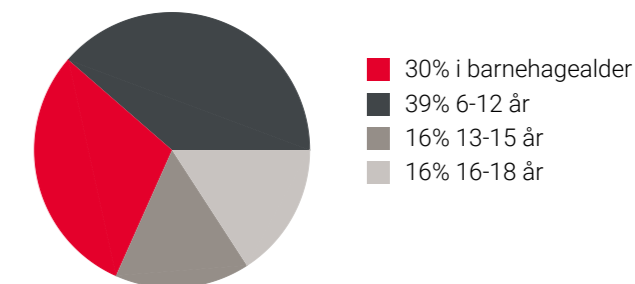
## Boligmasse



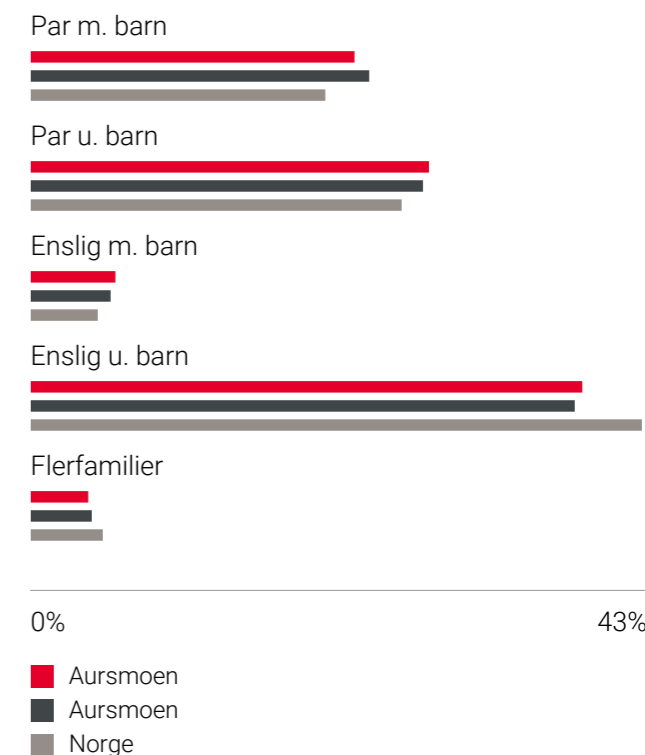
## Varer/Tjenester

Aurskog Senter	12 min
Aurskog apotek	12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



Oppdragsnummer: 1107265018

Formidlingsnummer:

**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.

**Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 981 129 792**

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

## KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

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

**Selger**

Jansen Invest og Drift AS  
Toverudveien 342  
1930 Aurskog

980 540 979

E-post: remi@aurskogbygg.no  
Telefon: 924 90 687

**Kjøper**

### 1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet med 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.nr. 980 540 979

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt under seksjonering fra Myrvoldveien 55A, gnr. 192, bnr. 958 (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.

Side 1 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

Med eiendommen følger eksklusiv bruksrett til følgende:

- En garasje

Eiendommens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene 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.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nummer i salgsoppgaven.

## 2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør kroner        kroner.

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

Kjøpesum og omkostninger	Beløp i kroner
--------------------------	----------------

Kjøpesum	
----------	--

<b>Totalt</b>	
---------------	--

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 545 og attestgebyr kr 300 for hvert pantedokument som kjøper i tillegg 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. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger, som vil kunne avklare hva man kan velge, til

Side 2 av 10

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter, er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper 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 prosjektet som helhet.

## 4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, organisasjonsnummer 984484496

Telefon: 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 klientkontonummer 1271 32 97087, tilhørende Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen og merkes med følgende KID: 110726501825.

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. boligoppføringsloven § 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 boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter boligoppføringsloven § 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 klientkontonummer 1271 32 97087, tilhørende Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,

Side 3 av 10

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

merkes med følgende KID: 110726501825, 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 boligoppføringsloven § 47.

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

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Gjennomføring av oppgjør vil kunne ta lengre tid i ferier og rundt typiske overtakelsesdatoer, så som 1. og 15.

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. boligoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert 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 boligoppføringsloven § 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 boligoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

Side 4 av 10

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

## 6. HEFTELSER

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 pantehaver 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 mv. 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.

## 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, utsteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt skriftlig 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 ferdigstilt XX. kvartal XX. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

Side 5 av 10

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 17 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 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 perioden starter. 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 etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

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

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.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppbeholder eventuelle inntekter.

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

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales

Side 6 av 10

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvare verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer 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 adkomst til eiendommen.

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.

## 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 selger å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

## 10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i boligoppføringsloven 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 tilsvare 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. boligoppføringsloven § 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. boligoppføringsloven § 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. boligoppføringsloven § 11 (4).

## 11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT

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.

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

Side 7 av 10

## 12. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av boligoppføringsloven 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 kjøper 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.

## 13. ETTÅRSBEFARING

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

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. 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.

## 14. FORSIKRINGER

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før selger avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

## 15. FORBEHOLD

Det tas forbehold om at selger har oppnådd salg tilsvarende minimum 50 % av brutto salgsverdi for prosjektet (to eneboliger med hver sin garasje). Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse (byggningsarbeider) er gitt innen sommeren 2026. Det tas forbehold om åpning av byggelån. Igangsettelse av prosjektet forutsetter 50 % forhåndssalg (en enebolig). Nevnte forbehold skal være avklart tre måneder innen første salg er gjennomført. Dersom dette ikke oppnås, står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Side 8 av 10

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

Følgende forbehold er tatt fra kjøpers side:

-

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

## 16. SAMEIET

Bygningen som eiendommen ligger i, vil bli seksjonert før ferdigstillelse og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli 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. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

Eiendommen skal leveres med utvendige arealer, opparbeidet og beplantet i henhold til foreløpig utomhusplan. 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.

Kjøper er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Kjøper og selger aksepterer at arealavvik, såfremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

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. Eiendommens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 0, for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

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.

## 17. AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. boligoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven §§ 52 og 53. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

## 18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Salg av kontraktsposisjon godtas ikke.

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

Side 9 av 10

## 19. ANNET

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.

## 20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

## 21. VERNETING

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

## 22. VEDLEGG

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

- Salgsoppgave med vedlegg datert XX

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

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 10 av 10

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



# 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](http://www.aurskog-sparebank.no)

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

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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

### Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

For eiendommen:

**Adresse:**  
Myrvoldveien 55A, 1930 Aurskog  
gnr. 192, bnr. 958 (Ideell andel 1/1) i Aurskog-Høland kommune

**Oppdragsnummer:**  
1107265018

**Meglerforetak:** Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen  
**Saksbehandler:** Kenneth Sverre

**Telefon:** 930 29 613  
**E-post:** kenneth.sverre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr \_\_\_\_\_  
**Beløp med bokstaver:** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette kjøpetilbudet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Kjøpetilbudet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_  
Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_  
Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_  
Totalt: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)  
Jeg gir kjøpetilbud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____	Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____	Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____	Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____	Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

**aktiv.**  
Nybygg