

AUR

KVARTALET

aurkvartalet.no





Boligprosjekt av

TAB Gruppen AS

Eiendomsutvikling

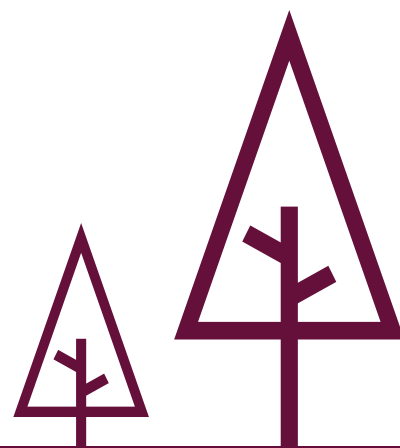
Arkitekttegninger:
Enerhaugen Arkitektkontor a/s

Innholdsprod., layout og trykk:
Designo Reklame AS

Med forbehold om trykkfeil.
Illustrasjonsbilder kan inneholde avvik.

INNHOLD

Prosjektet og området	4
Nabolagsprofil	8
Utomhusplan	10
Bygg A – Leiligheter.....	12
Bygg B - Leiligheter	30
Leveransebeskrivelse	60
Diverse informasjon.....	63
Utkast vedtekter.....	66
Utkast kjøpekontrakt	75
Kjøpsskjema	86



MEGLERE

Elene Moseby Torre

📞 922 61 669

✉ Elene.Moseby@aktiv.no

Espen Skjermo Slorafoss

📞 926 37 136

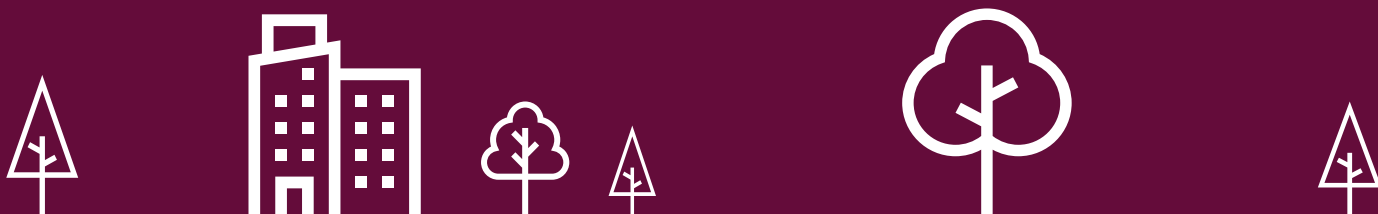
✉ ess@aktiv.no

Øyvind Sægrov

📞 414 15 504

✉ oyvind.saegrov@aktiv.no

aktiv.





BO MIDT I HJERTET AV

AURSMOEN

MED GANGAVSTAND TIL ALT DU TRENGER.



AURKVARTALET - nye, fine leiligheter sentralt på Aursmoen, i Aurskog-Høland kommune. Med solrike, store uteplasser, store vindusflater og gode planløsninger kan dette være starten på et godt liv i Aurskog. Leilighetene har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, daglige servicetilbud og gode rekreasjonsområder.

NITTENTREDVE AURSKOG - den aktive trendsetterbygda

En salig blanding av sysselsettende industri, landbruk og småbedrifter. En smeltedigel av nyinnflytta pendlere og tradisjonsrike gårdbrukere. Hjortepark, golfbane og alpakkagård. Skaterampe, klatrevegg og en tradisjonsrik idrettsklubb. Velkommen til bygda som tar vare på det gamle og som våger å tenke nytt. Velkommen til nittentredve Aurskog!

Som det første naturlige stoppested langs FV170 etter kommunegrensa mot Fet, er Aurskog blitt en trendsetter for resten av kommunen. Her testes globale strømninger og ideer og oversettes til «bygdsk». Dette ses blant annet på de store gårdene. Tilbake i tida, før Aurskog og Høland ble Aurskog-Høland, var Aurskog området med de store, flotte gårdene hvor de adelige bodde.

Kulturlandskapet i Aurskog er i stor grad fortsatt preget av store jorder og flotte gårder. Men der vanlig gårdsdrift ikke lenger har vært bærekraftig, har nytenkning fått spillerom.

På historiske Finstad gård er det nå 18 hulls golfbane og en meget populær restaurant i fjøset, som heter (trommevirvel): Fjøset!

På historiske Finstad gård er det nå 18 hulls golfbane og en meget populær restaurant i fjøset, som heter: Fjøset!



Men Aurskog er mer enn trendye gårder. Kommer du på FV 170 fra Fet og tar til høyre i rundkjøringa ved Aur Gjestegård, kommer du til Aursmoen, selve kjernen på Aurskog. Her finner du mat-butikker, apotek, frisør, bank, post, blomsterbutikk, møbelbutikk, kafeer, restauranter, helsesenter og så videre. Det er også her du finner Aursmoen skole (1.-10.), flere barnehager og kommunens velrenommerte sykehjem.

Nei, på Aursmoen mangles ingenting. Ei heller arbeidsplasser! For her ligger blant annet et av Norges største trykkerier, 07, som i sin tid ble etablert av noen kreative karer fra bygda.

Fysisk fostring står høyt i kurs hos urskævingen! Og AFSK (Aurskog-Finstadbru Sportsklubb) – det største idrettslaget i kommunen, sørger for at de mange fotballbanene av både type kunstgress og naturgress alltid er i tipp topp stand.

Og om vinteren tryller de deler av banene om til skøyteis. Opplyst med flombelysning selvfølgelig. Ved siden av banene, ligger klubbens hovedtilholdssted, nemlig Aurskoghallen. Her er det i stor grad håndball som står på plakaten, men hallen har også klatrevegg og en egen klatregruppe. Og kiosk selvfølgelig.

For de som ikke synes ballsport er så gøy, er skateparken populær. Aurskog har også et stort skytter-

lag som har tilholdssted og skytebane på Øvre Killingmo gård. I Urskæv Mekk og Motor, møtes motorinteresserte unge og voksne til mekk og sosial omgang. Og på Aura treningscenter kan man svette seg blek på spinningssykler, på zumbatrening eller i styrkeapparatene.



Aurskog kirke



Aurskog senter

Urskævinger er også glad i å gå på tur, enten til fots eller på ski. Rundt golfbanen går det lysløype, som preppes for skiglede hver vinter.

Aurskog og Aursmoen er et område i stadig utvikling. Og kommunen legger til rette for at utbyggere og lokale entreprenører skal få nå sitt fulle potensiale.







Her har du sjansen til å få en flunka ny bolig i naturskjønne, barnevennlige omgivelser, med pendleravstand til Oslo.

Velkommen til nytenkende nittentredve Aurskog!









NABOLAGSPROFIL





VARER/TJENESTER

	Kiwi	1 min	
	Rema 1000	2 min	
	Coop Extra	2 min	
	Aurskog senter	2 min	
	Aurskog apotek	2 min	







SKOLER OG BARNEHAGER

Aursmoen barnehage (0-5 år)	5 min	
Epletunet barnehage (0-5 år)	21 min	
Ole Brumm barnehage (2-6 år)	22 min	
Aursmoen skole (1-10kl)	7 min	
Bjørkelangen videregående skole	10 min	
Kjelle videregående skole	12 min	

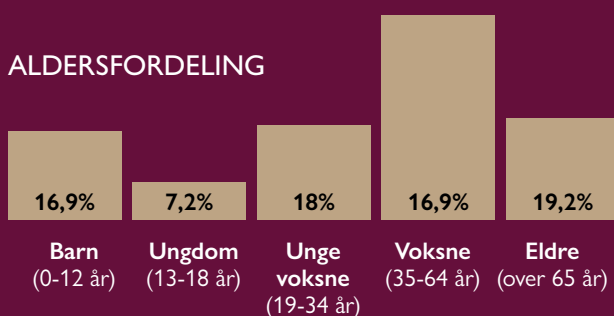
SPORT

	Aursmoen idrettsanlegg	2 min	
	Aurskoghallen - idrettshall	5 min	
	Aura trening og helse	4 min	
	Trento Bjørkelangen Express	10 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

	Blaker stasjon	14 min	
	Oslo Gardermoen	46 min	
	Aursmoen	0 min	

ALDERSFORDELING



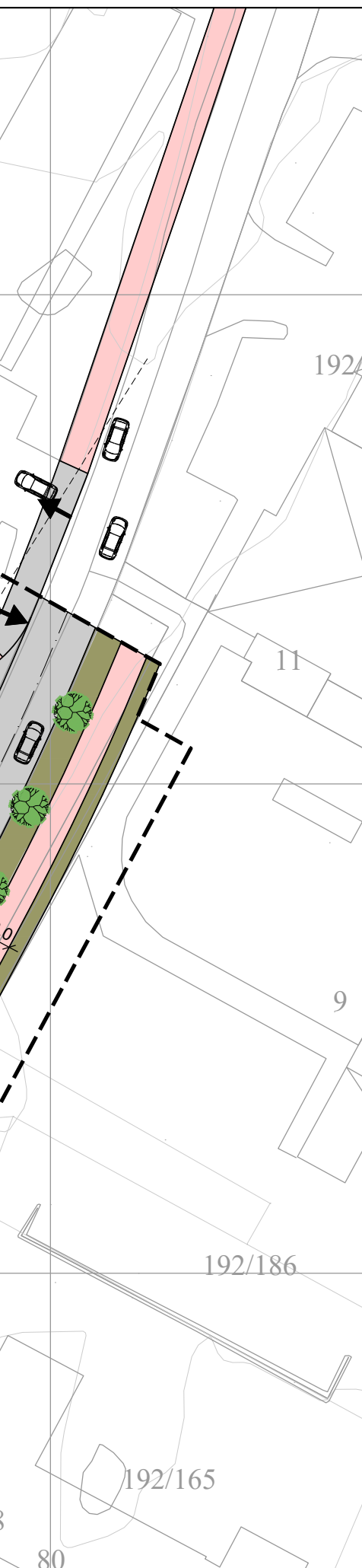



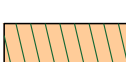
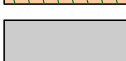
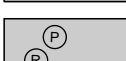

“Hyggelige folk. Lite trafikk
og trygt for barn.”





UTOMHUSPLAN

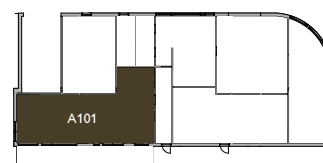


-  Tak/takterrasse bygg A og B
(Oppbygd tremmegulv)
-  Grønne tak/fordrøyning
(Sedumtak)
-  Hage/lek/oppholdsareal/
aktivitetsområde, vegetasjon
(Gressareal, trær, busker/hekk)
-  Lekeplass med utstyr/sittegruppe
(Fallunderlag/gress, vippedyr,
sandkasse, lekeappart)
-  Markterrasse/privat uteopphold
(Heller/platting - kantstein i forkant)
-  Plass/gatetun langs bebyggelse mot
gate. (Bleggings-/gatestein med
kantstein mot grøntareal)
-  Del av gatetun/randsoner langs
gate med grøntareal
-  Gangforbindelser i gårdsrom
(Bleggingsstein med kantstein
mot areal med busker og gress)
-  Intern kjørevei/rampe
(Asfaltert - kanstein mot grøntareal)
-  Parkeringsområde
(Asfaltert - kanstein mot grøntareal)
-  Renovasjon - helt nedsenket
(Asfaltert dekke rundt beholdere)
-  Offentlig gate/kjørevei
-  Fortau/gang- og sykkelveg
(Asfaltert med kantstein mot veg)





1. ETASJE



2. ETASJE



3. ETASJE



4. ETASJE



5. ETASJE



6. ETASJE





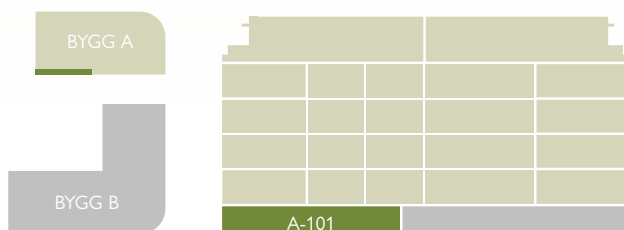
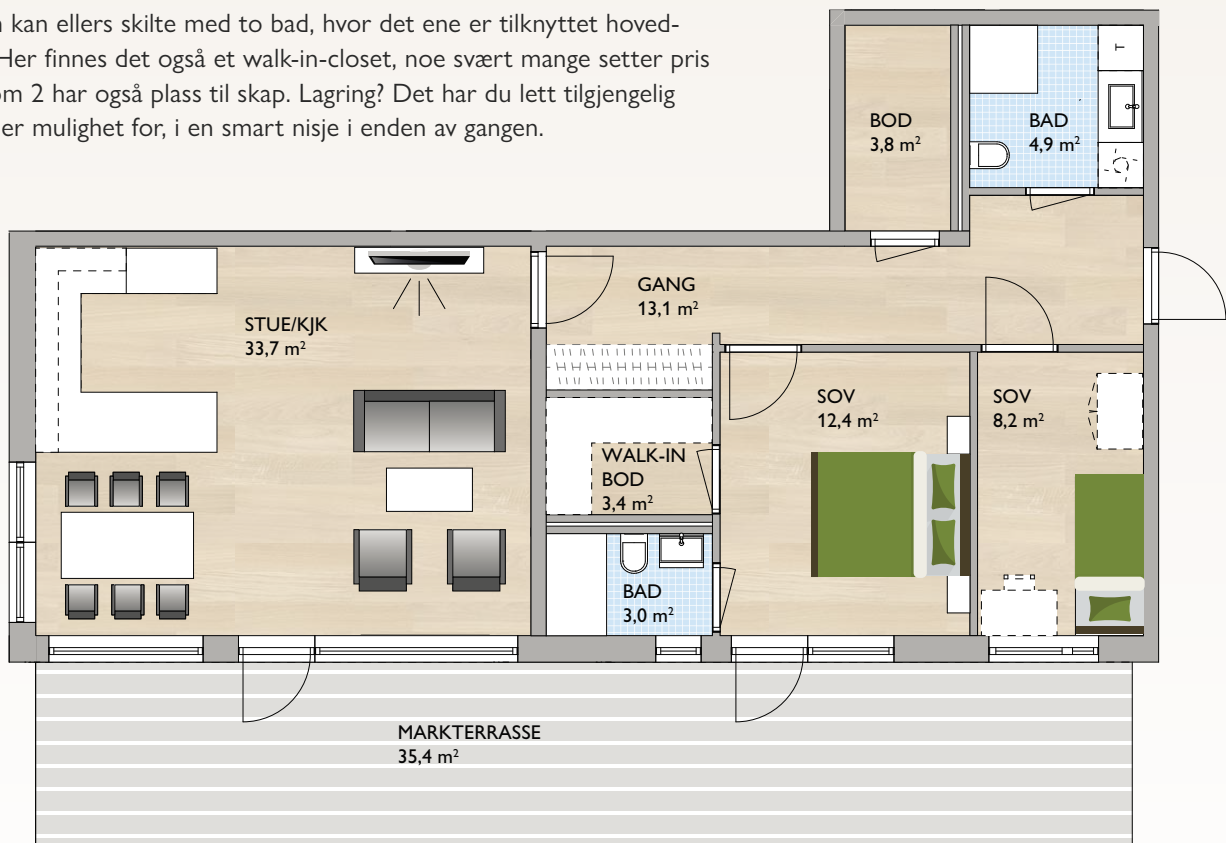
A-101



BYGG: **A** | PLAN: **1** | ROM: **3** | BRA M²: **89,1**

Elsker du å kunne trå rett ut på gresset i rolige omgivelser? Da er denne store treromsleiligheten noe for deg. En særdeles romslig markterrasse gir plass til alt du måtte ønske av utemøblement – her kan sommeren virkelig nytes i lange drag! Trer du inn, så finner du en smart løst og stor stue med åpen kjøkkenløsning og god plass til sitte-/spisegruppe. Og er det barn i huset har de kort vei til lekeområder utenfor.

Leiligheten kan ellers skilte med to bad, hvor det ene er tilknyttet hovedsoverom. Her finnes det også et walk-in-closet, noe svært mange setter pris på. Soverom 2 har også plass til skap. Lagring? Det har du lett tilgjengelig i boden eller mulighet for, i en smart nisje i enden av gangen.

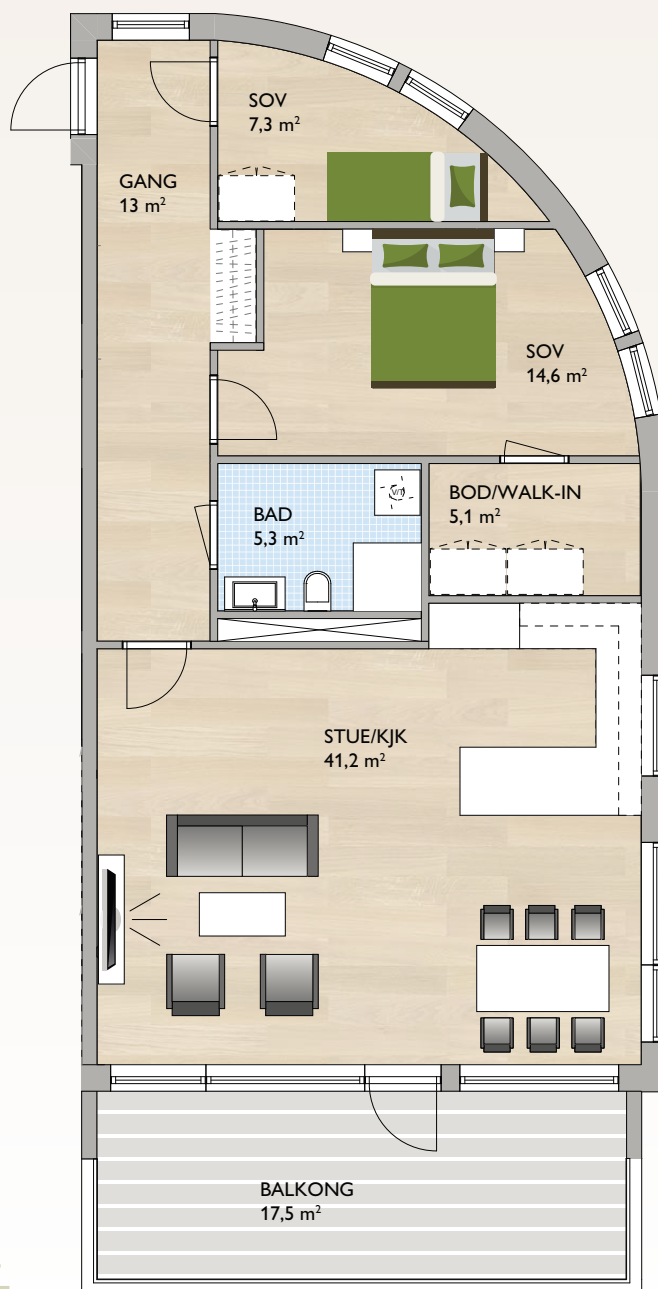


A-201 | A-301 | A-401 | A-501

BYGG: A | PLAN: 2, 3, 4 OG 5 | ROM: 3 | BRA M²: 89,9

En stor treromsleilighet med særpreg, denne vil du falle pladask for! Den buede fasaden gjør nemlig at begge soverommene får en helt spesiell fremtoning med linjer og vindusflater som runder av rommet og slipper inn masse lys. Her sover man godt. Hovedsoverommet har dessuten inngang til walk-in-closet.

På vei inn til stua går du igjennom en romslig gang med garderobeplass, og forbi et badrom på 5,3 m² som rommer alt du trenger. Vel fremme i stua finner man en smart kjøkkenløsning og rikelig med plass for stue- og spisemøbler. Til slutt kan man avslutte dagen med kveldssol og kos på den sydvestvendte og romslige balkongen!







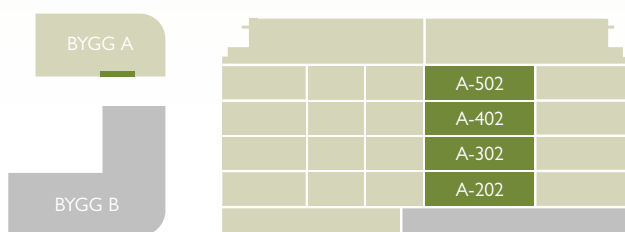


A-202 | A-302 | A-402 | A-502

BYGG: **A** | PLAN: **2, 3, 4 OG 5** | ROM: **3** | BRA M²: **81,9**

En gjennomgående treroms å bli glad i, med plass til lys, liv og mennesker. For med to soverom og en smart løst stue/-kjøkkenløsning får man plass til mye på leilighetens 81,9 m². Hovedsoverommet har til og med eget walk-in-closet. Derfra trer man rett inn i stua, og om man vil kan man derfra tusle ut på en særdeles romslig balkong på hele 17,5 m². Sommerhalvåret tilbringes nok stort sett der!

Øvrige rom har plass til det meste, slik som badet med rom for moderne fasiliteter, boden på 2,3 m² eller gangen med plass for garderobe. Dette er en leilighet som møter moderne behov og som du lett kan forestille deg å bo i. Lenge.

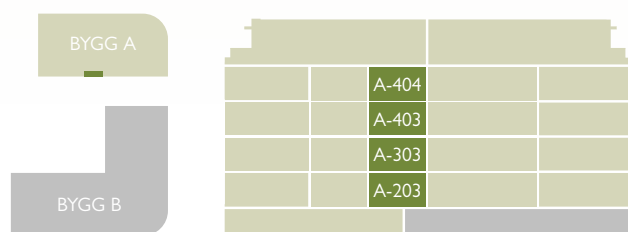
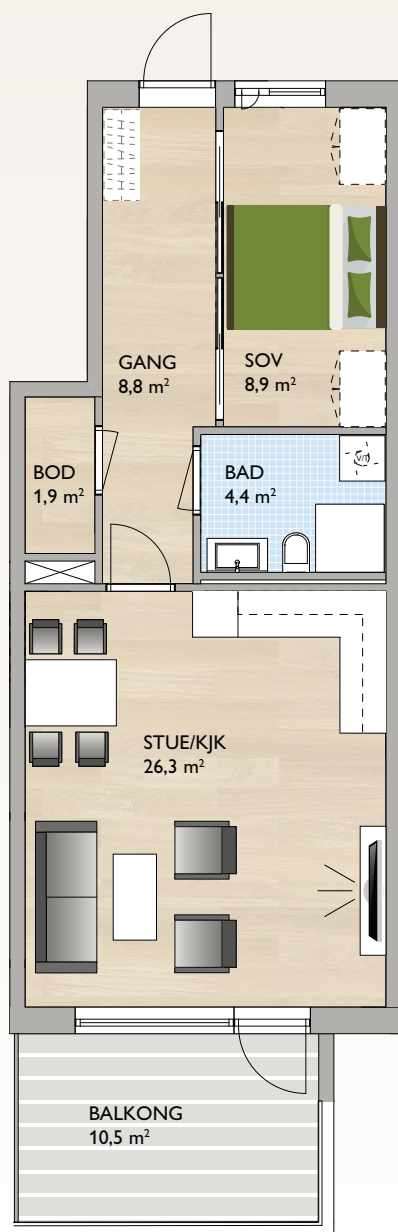


A-203 | A-303 | A-403 | A-503

BYGG: A | PLAN: 2, 3, 4 OG 5 | ROM: 2 | BRA M²: 52,9

Den perfekte leiligheten for å leve tett på sentrum? Som er gjennomgående og dessuten har plass til det du trenger? Da kan denne toromsleiligheten være det du ser etter. Smarte løsninger gjør nemlig at du enkelt får plass til det livet rommer på 52,9 m². Selv stuen gir plass til både sofagruppe og spisemøbler, med kort vei bort til den åpne kjøkkenløsningen. Vindusflatene og balkongen er sydvestvendt, noe som betyr at du har sola store deler av dagen.

Med utsikt mot bakgården i kvartalet, bor du skjermet til. Og når du vil trekke deg tilbake for dagen gjør du det i et soverom med skaplass og vindu mot svalgangen. Badet på 4,4 m² rommer alt du trenger, og tvers over gangen finner du også en bod.



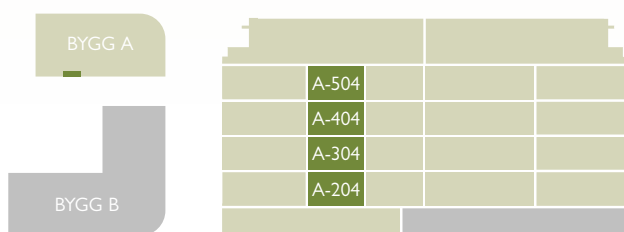
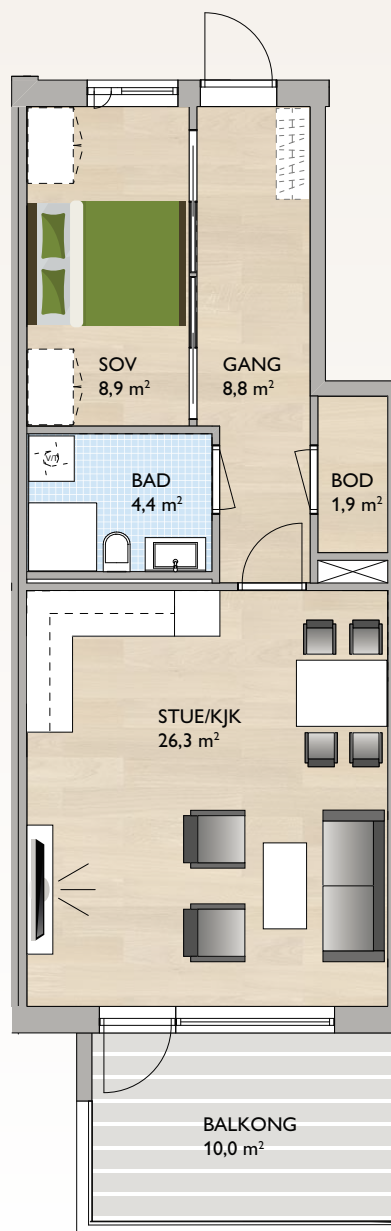


A-204 | A-304 | A-404 | A-504

BYGG: **A** | PLAN: **2, 3, 4 OG 5** | ROM: **2** | BRA M²: **52,9**

Bo praktisk og sentralt, tett på alt du trenger – med plass til alt du trenger. For denne toromsleiligheten, som for øvrig er gjennomgående, er godt løst. I leiligheten er det funnet rom for en praktisk stue med åpen kjøkkenløsning og adgang til en sydvestvendt balkong. Sofagruppe og spise møbler? Det får fint plass. Også har man jo sola store deler av dagen, med utsikt mot en rolig bakgård. Her kan man trives!

Soverommet ligger ut mot svalgangen og har god plass til skap. Badet rommer også det du trenger av fasiliteter, ja, selv i gangen og i boden får du lagret eiendeler, utstyr og klær. Her bor du godt på 52,9 m².

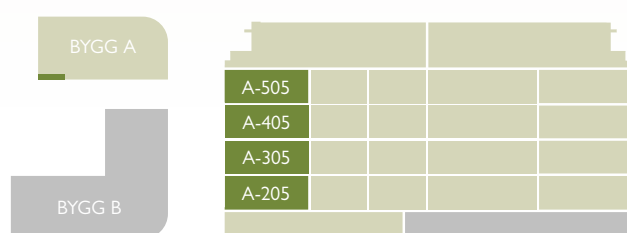
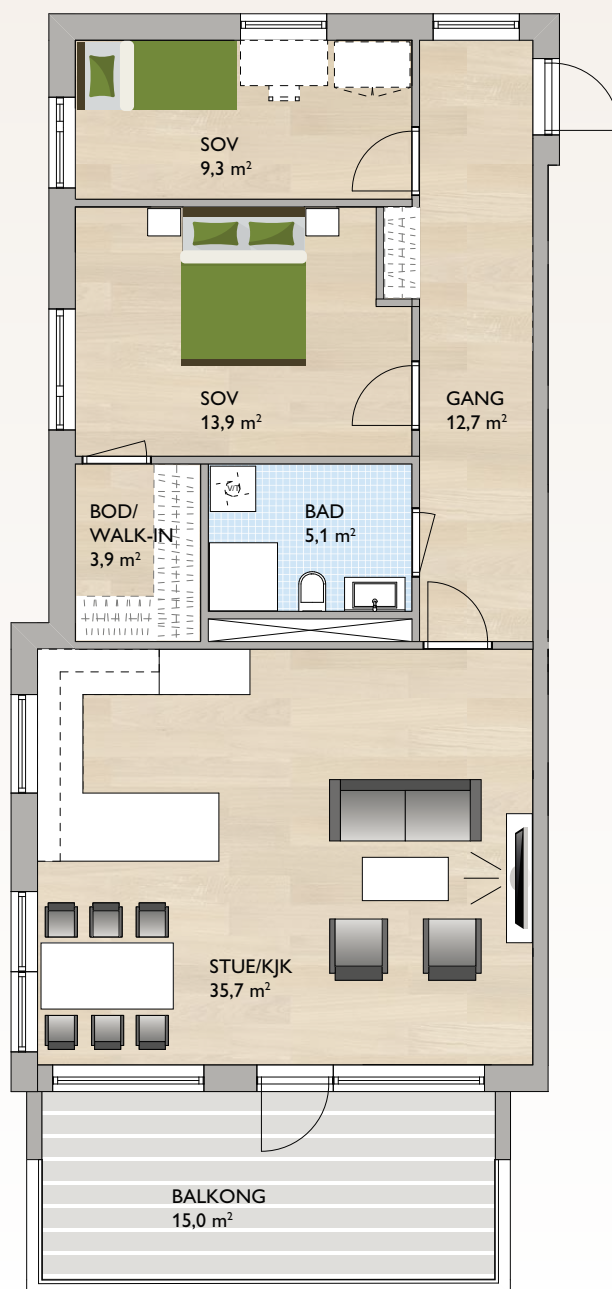


A-205 | A-305 | A-405 | A-505

BYGG: A | PLAN: 2, 3, 4 OG 5 | ROM: 3 | BRA M²: 84,6

Trives du best med luft og lys rundt deg? Da er denne trivelige endeleiligheten med vinduer i nord, syd og vest noe for deg. Også må det jo nevnes at den sydvestvendte balkongen er av det store slaget, med 15 m² å boltre seg på. Her får man rikelig med sol. Rett innenfor balkongen finner man en smart løst stue med åpen kjøkkenløsning og plass til alt man trenger av møblement, og rikelig med vindusflater ettersom det er en endeleilighet.

Hovedsoverommet kan skilte med adgang til walk-in-closet, og selv soverom 2 har godt med plass for skap og garderobe. Gangen har dessuten god lengde for garderobe. Baderommet har også plass til det man trenger, så her får du vel lyst å bo?









A-601



BYGG: **A** | PLAN: **6** | ROM: **4** | BRA M²: **116**

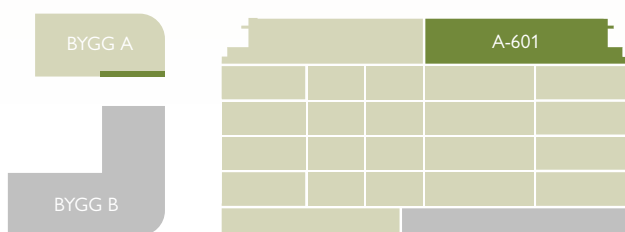
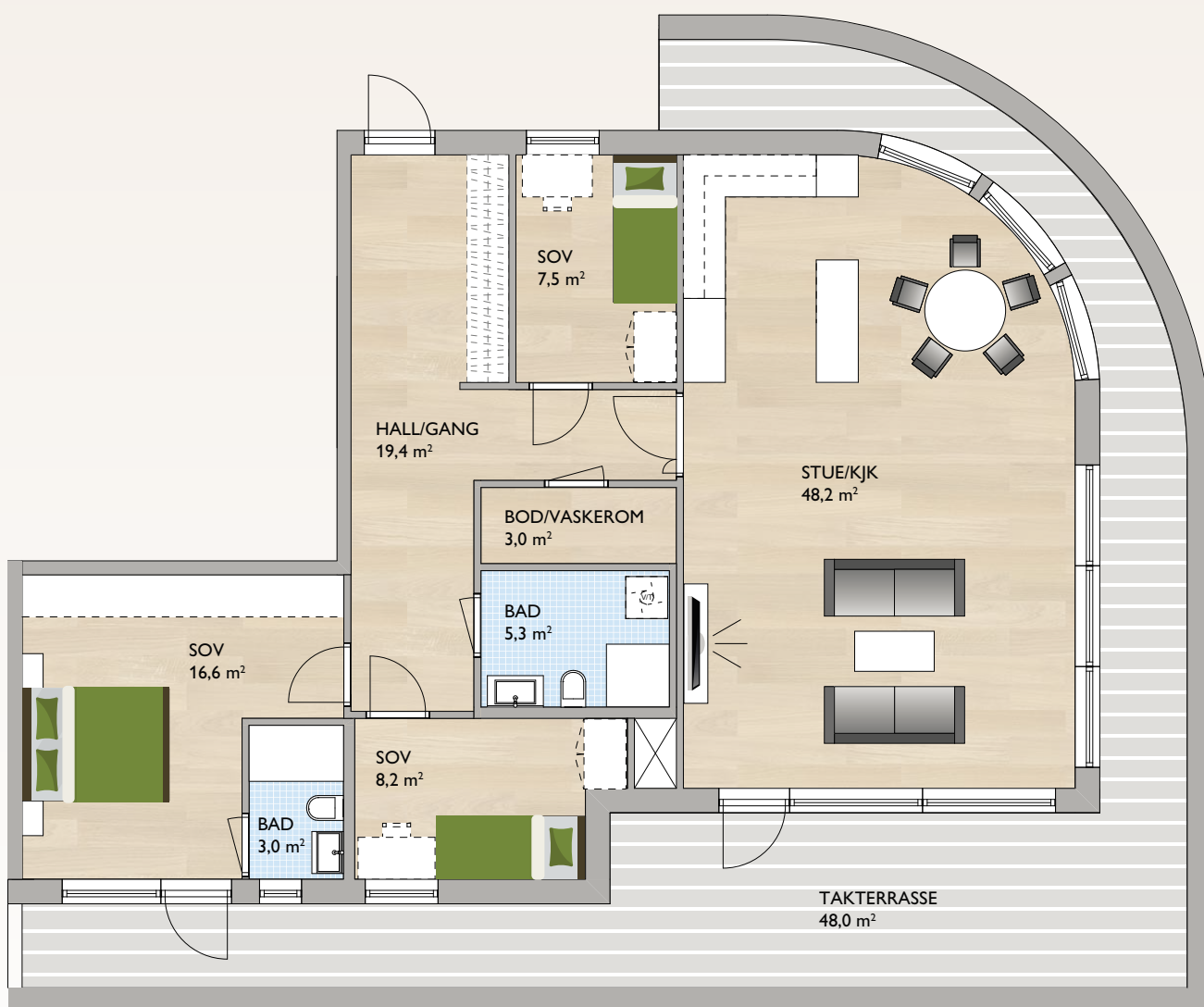
En meget attraktiv leilighet med flott utsikt og særpreg. Denne fireromsleiligheten har alt du trenger – og mer til. Stuen, omkranset av en 48 m² takterrasse, har kvaliteter du skal se lenge etter; stor, luftig og med åpen kjøkkenløsning og kjøkkenøy. Det avrundede hjørnet gir panoramautsikt og rom for å la blikket og tankene fly utover landskapet. Her nytes horisonten i godt selskap av god mat og plass til gjester og familie.

Leilighetens tre soverom har godt med skaplass. Hovedsoverommet kan skilte med oppunder 5 meter med plass til garderobe! Her vil du også finne et eget bad, som er leilighetens andre baderom. Med bod og stort gangareal for ytterligere lagring i tillegg, får man all den plassen man kan ønske seg.



Ta en tur opp i høyden på:
aurkvartalet.no/panorama







A-602



BYGG: **A** | PLAN: **6** | ROM: **4** | BRA M²: **130,5**

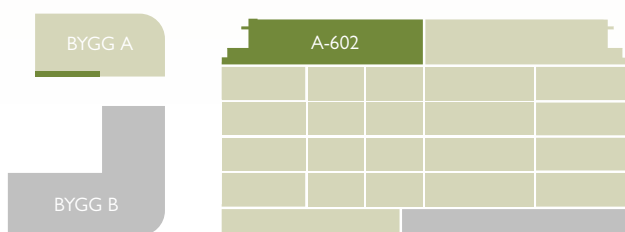
Aur-kvartalets perle? Her kjenner man seg på toppen av Aurskog med en flott panoramautsikt over landskapet. Takterrassen (hele 55,5 m²) gir deg utsikt og sol hvor enn du snur deg og blir sommerhalvårets favoritt. Stua er av herskkelig størrelse og har en åpen kjøkkenløsning med en stor kjøkkenøy. Denne fireromsleiligheten har husrom og hjerterom for familie, venner eller gjester. Med et flott landskap å hvile øynene på.

Leilighetens tre soverom kan alle nyte den samme fine utsikten. Og for hovedsoverommet sin del har man tilgang til eget separat bad/toalett og rikelig med garderobeplass. Det andre baderommet er romslig, og du finner også bod. Her kan liv og familieliv virkelig nytes!



Ta en tur opp i høyden på:
aurkvartalet.no/panorama





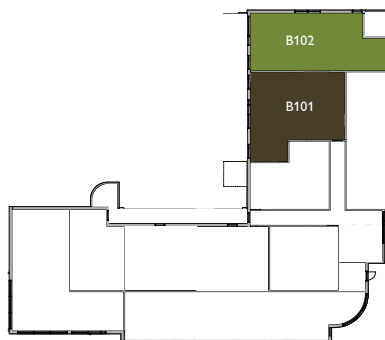








1. ETASJE



2. ETASJE



3. ETASJE



4. ETASJE



5. ETASJE



6. ETASJE



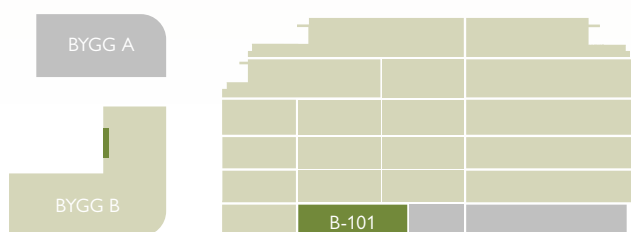
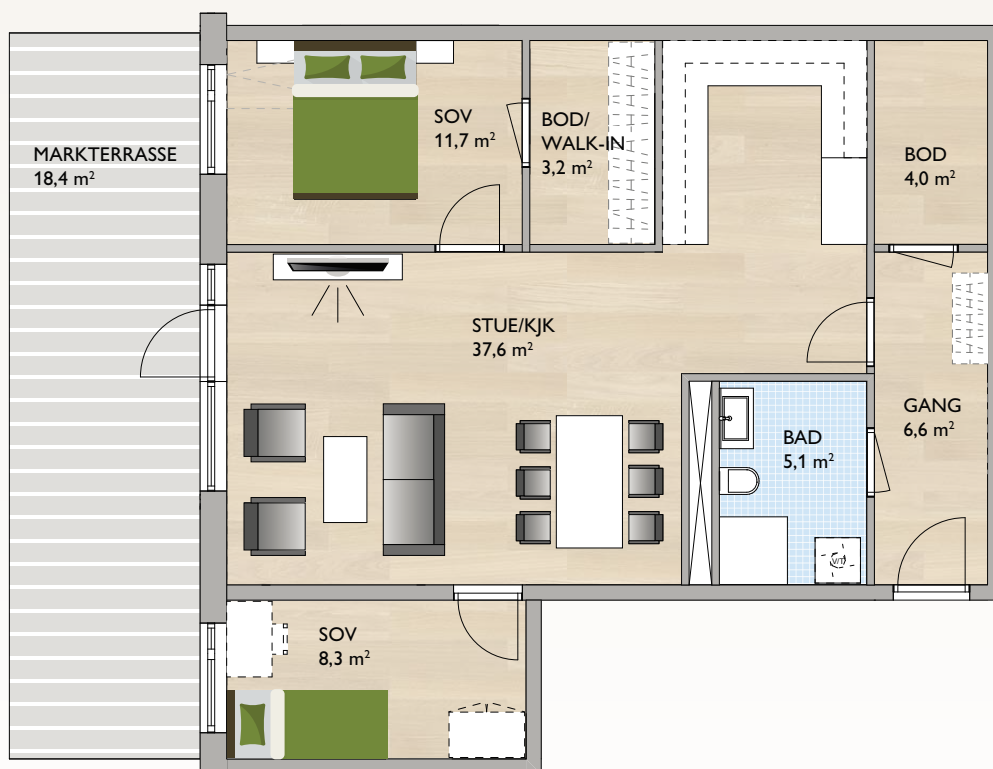


B-101

BYGG: **B** | PLAN: **1** | ROM: **3** | BRA M²: **81,6**

En smart løst treromsleilighet med stor markterrasse og vendt mot en rolig bakgård. Ja, man kan praktisk talt tasse rett ut i grøntareal fra sofaen! Hagemøbler er det plenty med plass for, og det skorter ikke på stueareal heller. Både sofagruppe og sittegruppe får du plass til, ettersom kjøkkenet ligger noe tilbaketrukket for seg selv. Gang, et bad med plass til det du trenger og bod finner du også her, så du har rikelig med plass til eiendeler, utstyr, vaskemaskin og annet.

Soverommene finnes det to av, begge i tilknytning til stua. Hovedsoverommet er av den romslige typen med god skaplass. Barn eller barnebarn vil antagelig sette pris på kort vei til lekeplass i et familievennlig og rolig nærrområde.



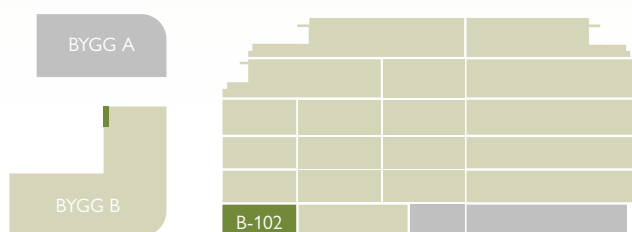
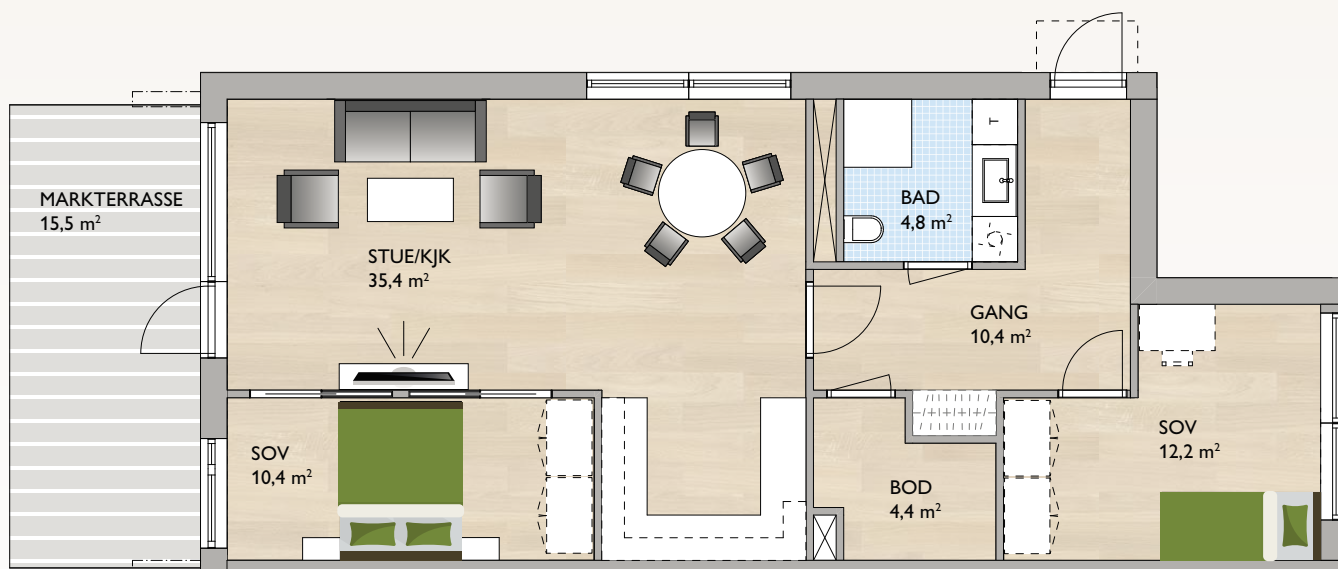


B-102

BYGG: **B** | PLAN: **1** | ROM: **3** | BRA M²: **81,4**

Her snakker vi om en treroms med attraktive kvaliteter; endeleilighet med lys fra tre sider, markterrasse og mulighet for å strekke på bena! Smart løst er den også, med stue og kjøkken i samme rom og godt med plass for stuemøbler og spise-møbler. Etter middag ønsker man kanskje å slappe litt av på markterrassen som ligger i tilknytning til stua? Eller kanskje barn eller barnebarn vil traske rett ut til grønt- og lekeområder i bakgården? Mulighetene er mange for denne leiligheten.

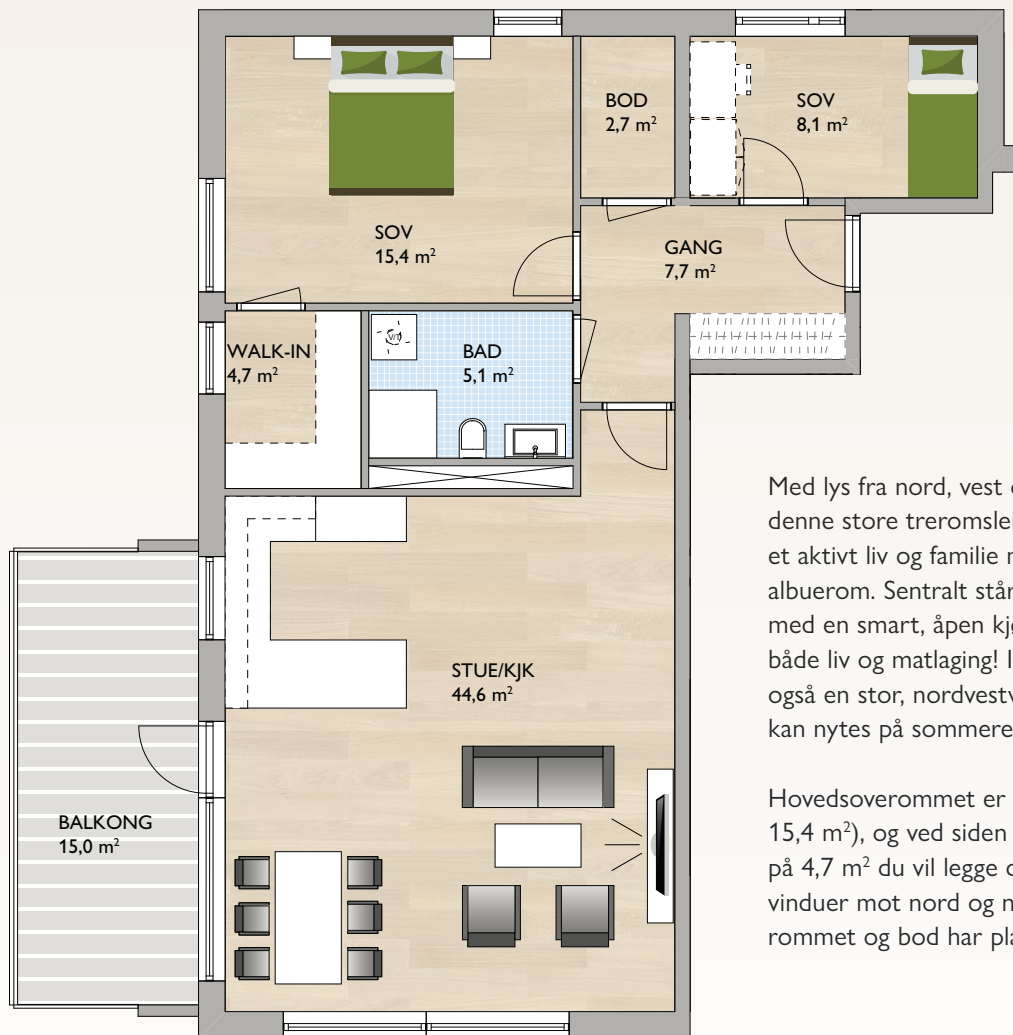
Leiligheten har to soverom, det ene i tilknytning til stuen og det andre vendt mot nordøst. Baderommet har plass til det du trenger, og på andre siden av gangen finnes også en bod. En nisje i gangen gir plass for ytterligere lagring. Det er nok enkelt å bli glad i denne praktiske leiligheten.





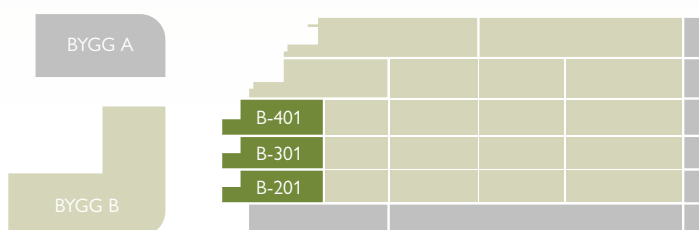
B-201 | B-301 | B-401

BYGG: B | PLAN: 2, 3 OG 4 | ROM: 3 | BRA M²: 92,5



Med lys fra nord, vest og syd blir man lett til sinns av denne store treromsleiligheten. Her er det plass til et aktivt liv og familie med smarte løsninger som gir albuerom. Sentralt står en stor stue på hele 44,6 m² med en smart, åpen kjøkkenløsning. Her blir det nok både liv og matlaging! I tilknytning til stua finner du også en stor, nordvestvendt balkong hvor kveldssola kan nytes på sommeren.

Hovedsoverommet er også av den store typen (hele 15,4 m²), og ved siden av vil du finne et walk-in-closet på 4,7 m² du vil legge din elsk på. Soverom 2 har vinduer mot nord og nok av skaplass, og baderommet og bod har plass til alt du ellers trenger.



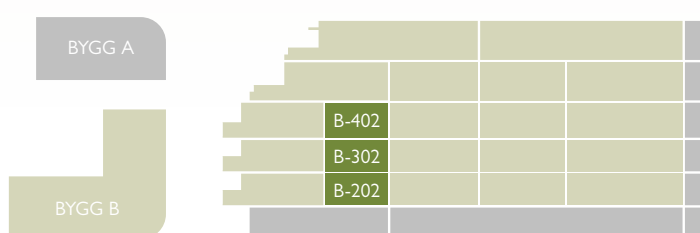
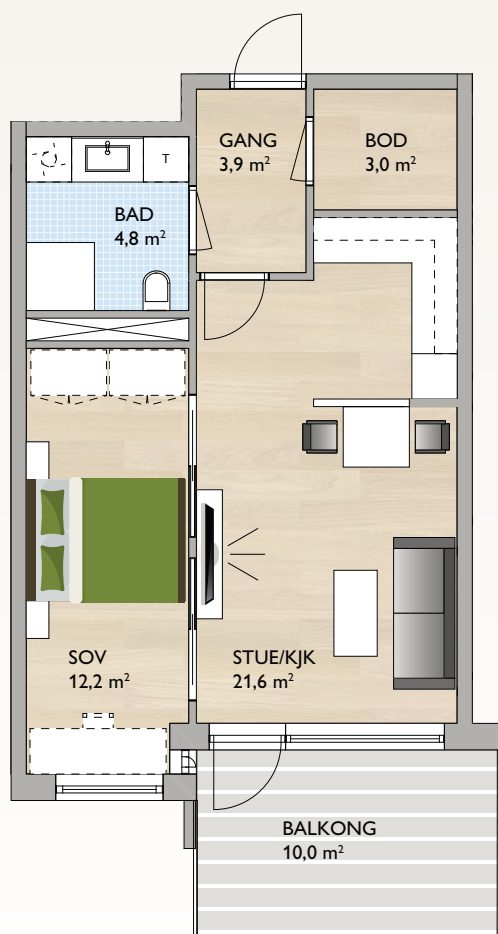


B-202 | B-302 | B-402

BYGG: **B** | PLAN: **2, 3 OG 4** | ROM: **2** | BRA M²: **48,2**

Nyt livet på solsiden i denne toromsleiligheten! Ja, for i tilknytning til stue finner du en sydvestvendt balkong på 10 m² hvor du ser sola store deler av dagen – og ikke minst kvelden. Nyt livet i sola, eller tre inn i stuerommet med åpen kjøkkenløsning for å slappe av, valget er ditt. Her har du også inngang til soverommet som har nok av skaplass – i begge ender. Også her får du rikelig med lys inn.

Et romslig bad erom gir plass til fasilitetene du trenger, og på andre siden av gangen finner du en bod med plass til lagring eller utstyr. Dette er en smart og godt løst leilighet du vil trives i, med sola som nærmeste nabo!



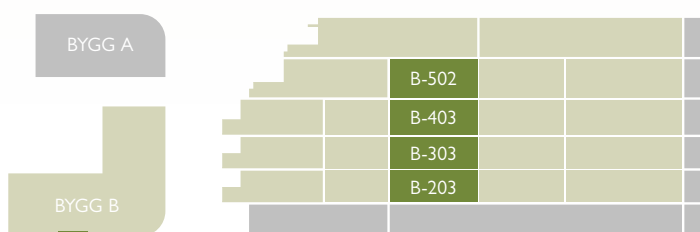
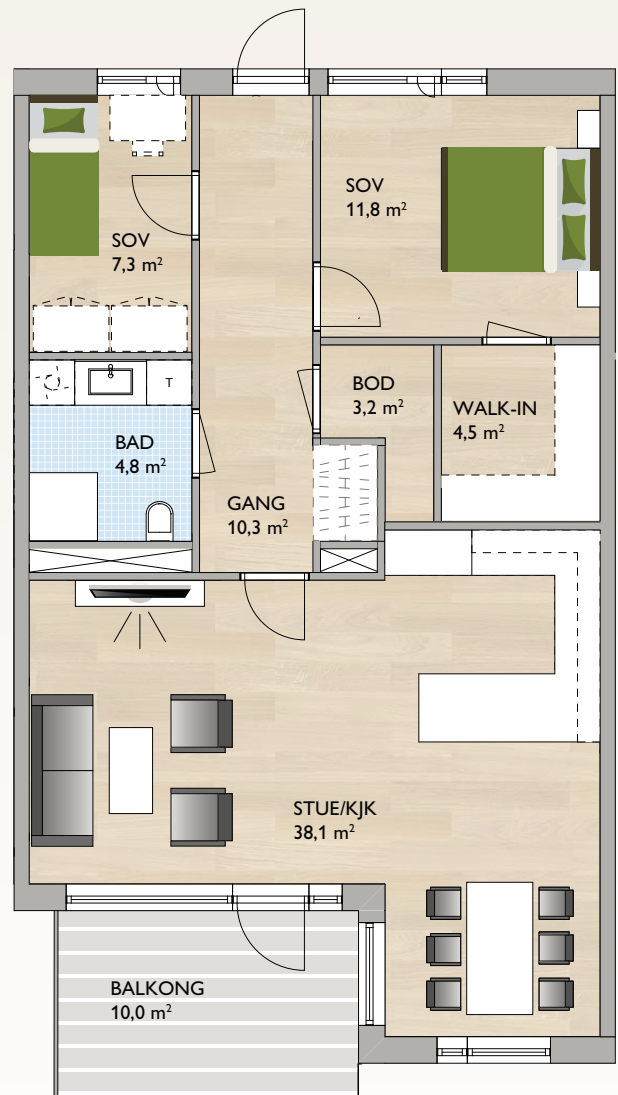


B-203 | B-303 | B-403 | B-502

BYGG: **B** | PLAN: **2, 3, 4 OG 5** | ROM: **3** | BRA M²: **84,5**

Er dette leiligheten du har drømt om? Denne gjennomgående treromsleiligheten har alt du trenger! Lyset slipper inn fra både svalgang og fasade, og med en balkong på sydsiden blir du fort venn med sola. Hovedsoverommet er virkelig romslig, spesielt med tanke på at det ligger et walk-in-closet i tilknytning. Ellers nytes livet til fulle i en stor stue med åpen kjøkkenløsning og rikelig med plass til stue- og spisemøbler. Kaffen? Den nytes nok oftest med blikket vendt mot syd – ute som inne.

Soverom 2 er i likhet med hovedsoverommet vendt mot svalgangen, og bodarealet gir plass til eiendeler og utstyr. Badet er moderne og rommer det du trenger av fasiliteter, så i denne leiligheten vil du trives godt, med mengder av lys rundt deg.



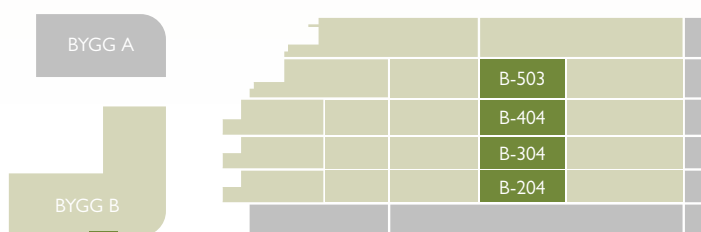
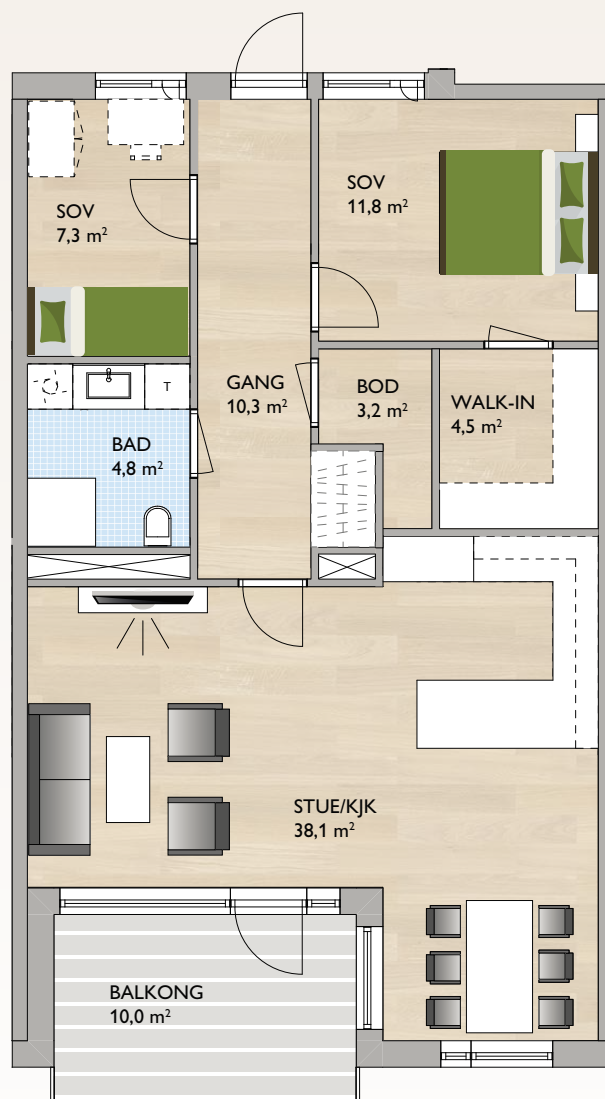


B-204 | B-304 | B-404 | B-503

BYGG: **B** | PLAN: **2, 3, 4 OG 5** | ROM: **3** | BRA M²: **84,5**

Tre inn i denne flotte, gjennomgående treromsleiligheten. Her får du i pose og sekk, med rikelig lys fra både svalgang og fasade, samt en romslig, sørvendt balkong hvor du har sol store deler av dagen. Du får virkelig ladet opp til neste dag i et stort «master bedroom» med walk-in-closet. Frokost og middag? Det lager du enkelt med en kort tur fra sofaen i stua og over til den åpne kjøkkenløsningen. Deretter kan du nyte den ved vinduet – eller på balkongen om du vil.

Badrommet gir plass til både dusj, vaskemaskin og alt du trenger for å friske deg opp, og soverom 2 og bodareal gjør at du har plass til både familie og aktiviteter. Dette er en leilighet å bli glad i, som du blir glad av, med kort vei til det meste.







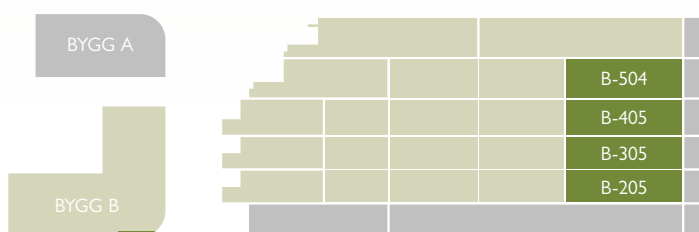
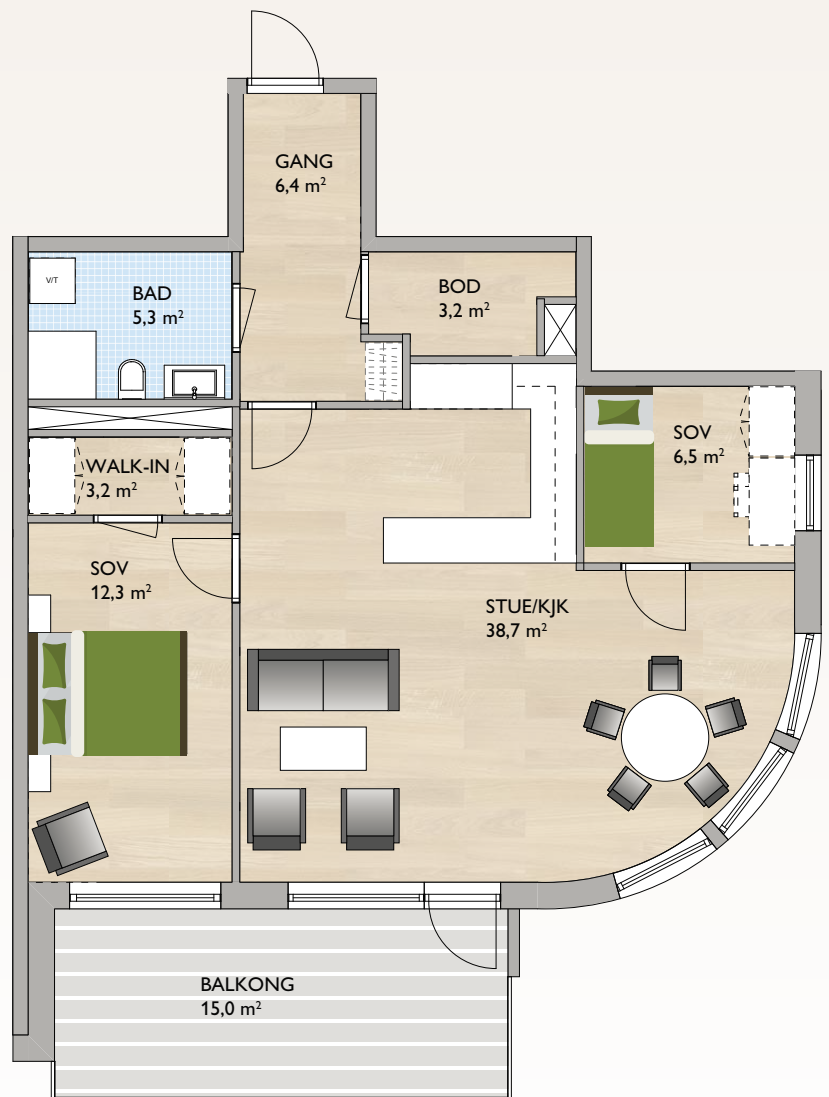


B-205 | B-305 | B-405 | B-504

BYGG: **B** | PLAN: **2, 3, 4 OG 5** | ROM: **3** | BRA M²: **80,3**

Finn deg til rette på hjørnet i denne treroms-leiligheten! Vi snakker tross alt om panorama-utsikt mot sør, så her får du oversikt og ro i sjela. En buet fasade med store glassflater gjør denne leiligheten helt spesiell, og vi vil tro mange vil nyte sine måltider tett ved denne utsikten. Solen har du store deler av dagen, også fra den romslige balkongen på hele 15 m², som for øvrig har utgang både fra stue og soverom.

En smart kjøkkenløsning og to soverom med masse skaplass gjør at leiligheten kjennes romslig, dessuten har du godt med bodplass inne og umiddelbar tilgang til fellesboder. Et moderne bad erom finner du også. Dette er livsnyternes leilighet!



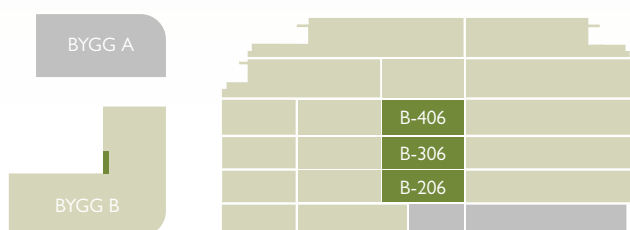
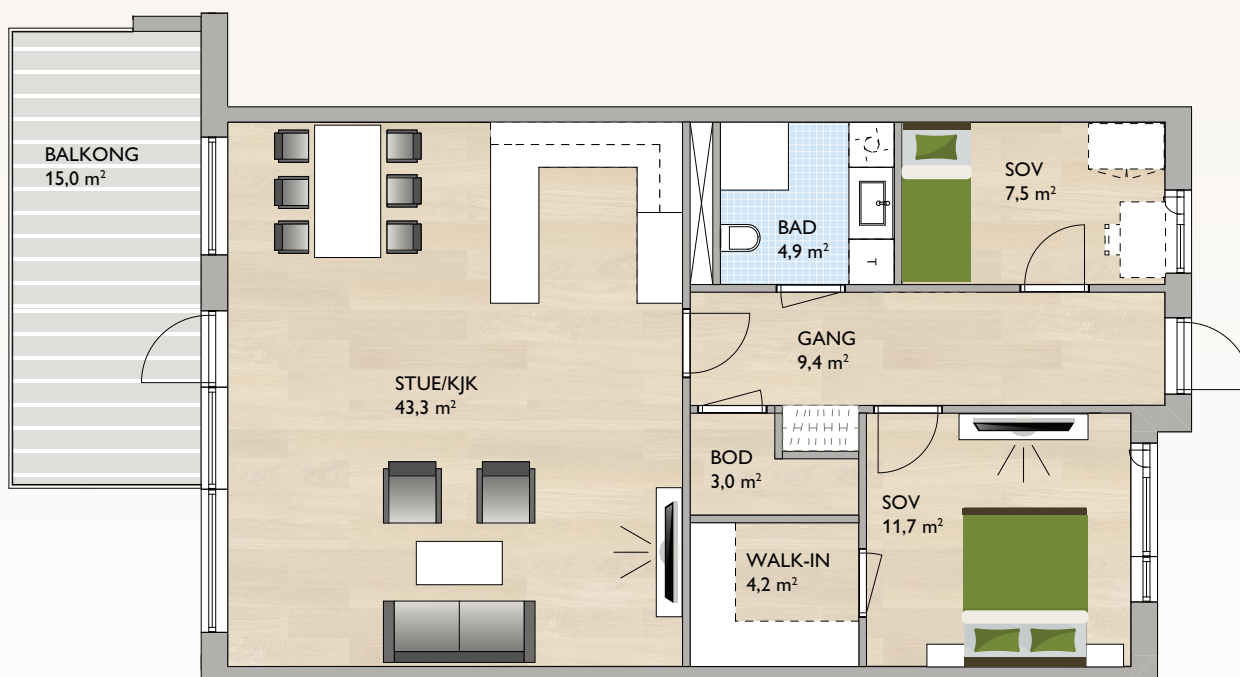


B-206 | B-306 | B-406

BYGG: **B** | PLAN: **2, 3 OG 4** | ROM: **3** | BRA M²: **87,7**

En gjennomgående, lys og trivelig leilighet du vil bli glad i! Her får du rikelig lys fra både øst og vest, med en romslig stue på hele 43,3 m² som danner sentrum for livet ditt. Og med en stor nordvestvendt balkong på hele 15 m² kan du forlenge tumleplassen ytterligere og nyte herlige sommerdager. Svalgangen på den andre siden gir også luftighet og lys, og her finner du også leilighetens to romslige soverom.

Kjøkkenet har også nok av plass og er velintegret i den store stua. De øvrige arealene består av et baderom med plass til alt du trenger, samt bodareal med plass til eiendelene dine. Også toppen av kransekaka til slutt; et walk-in-closet i tilknytning til soverommet!



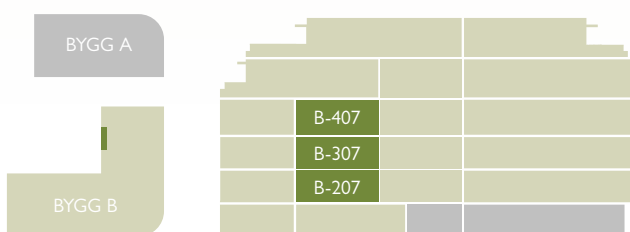
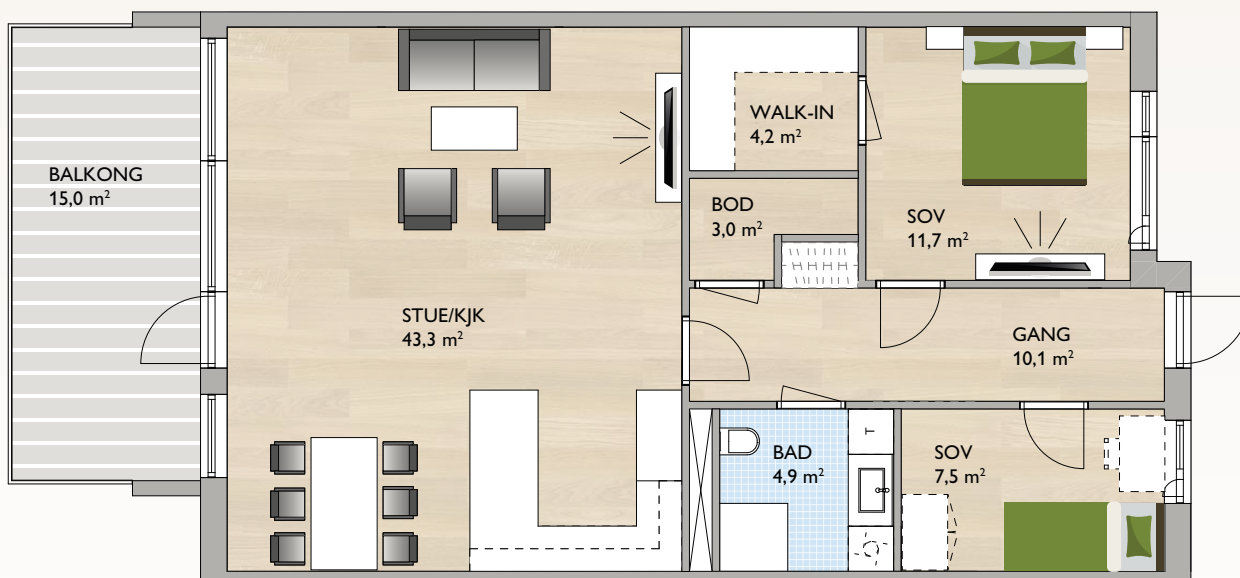


B-207 | B-307 | B-407

BYGG: **B** | PLAN: **1** | ROM: **3** | BRA M²: **87,7**

La lyset slippe inn i livet ditt med denne gjennomgående og flotte leiligheten! Med lys fra både øst og vest, samt en romslig stue på hele 43,3 m², er det her du vil finne roen. Den nordvestvendte balkongen med sine romslige 15 m² gjør at du har plass til både grill og møbler, dessuten gir svalgangen på den andre siden også masse lys og ytterligere uterom. Her er også soverommene plassert.

Den åpne kjøkkenløsningen gjør stua til det naturlige midtpunktet, og de øvrige rommene består av et badrom med plass til alt du trenger, samt bodareal med plass til eiendeler. I tilknytning til hovedsoverrommet finner du for øvrig et walk-in-closet du vil bli glad i.



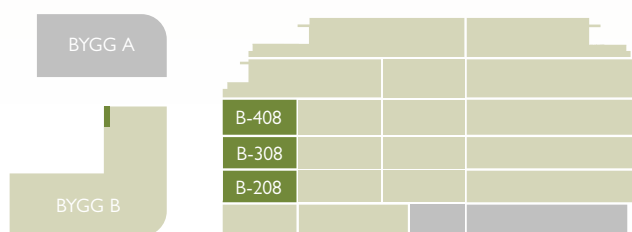
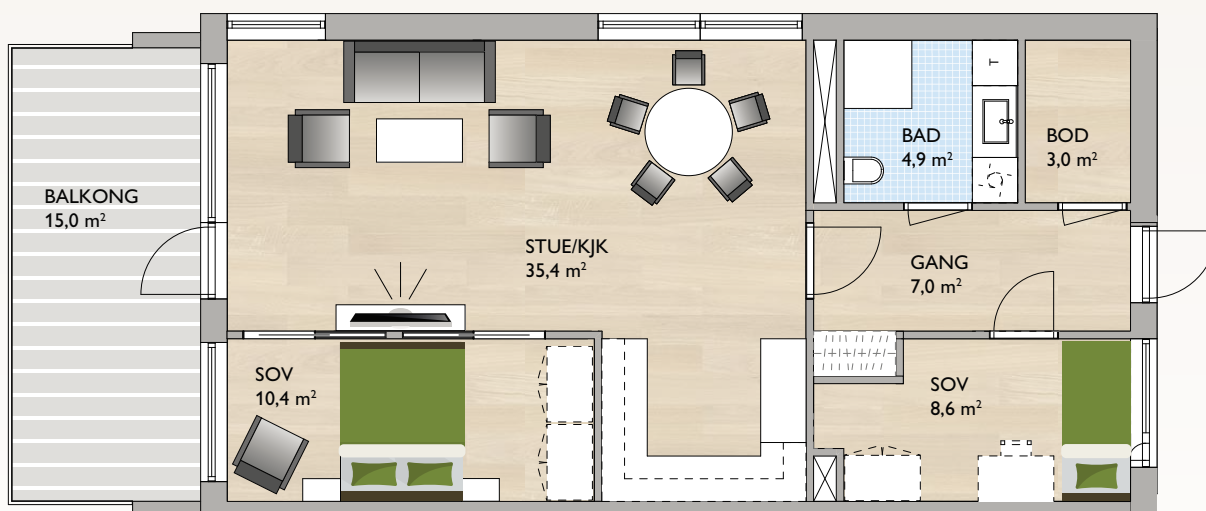


B-208 | B-308 | B-408

BYGG: **B** | PLAN: **2, 3 OG 4** | ROM: **3** | BRA M²: **72,9**

En endeleilighet hvor du virkelig får utsyn! Her slippes lyset inn fra hele tre sider og gjør leiligheten ekstra trivelig. Spesielt vil stuen få nyte godt av dette, og med utgang til en stor balkong på hele 15m² har du både rom for å utfolde deg og direkte tilgang til deilig sommerstemning. Den åpne kjøkkenløsningen gjør stuerommet smart og praktisk. Her nyter du måltidene med utsikt!

Det romslige hovedsoverommet (hele 10,4 m²) er i tilknytning til stua, mens soverom 2 er plassert ved svalgangen. Badet rommer alt du trenger, og kloss inntil ligger boden som har plass til eiendeler, verktøy eller sportsutstyr. Dette er en leilighet du raskt blir glad i!









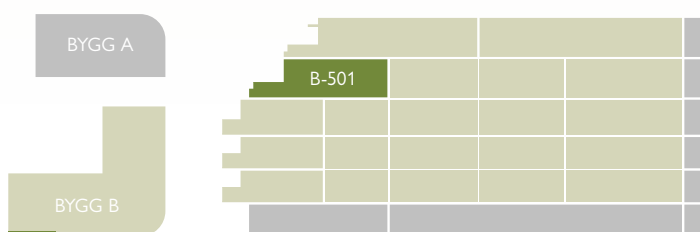
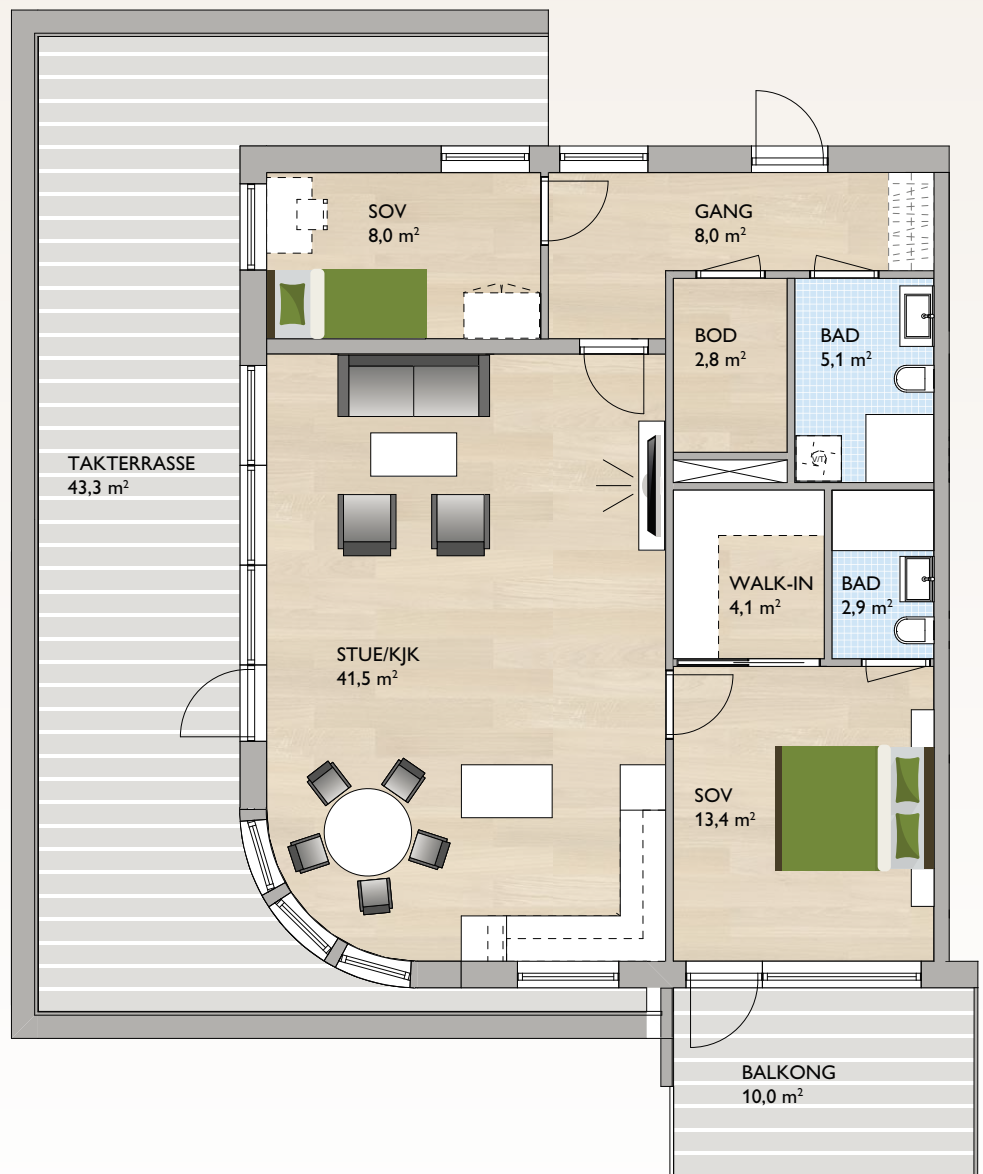
B-501



BYGG: **B** | PLAN: **5** | ROM: **3** | BRA M²: **91,2**

Kveldssolen vil skinne vakkert på denne store treromsleiligheten. Først og fremst på den spektakulære og 43,3 m² store nordvestvendte takterrassen med fritt utsyn. Selv stuen får særpreg med byggets avrundede hjørne, og ellers rommer den en åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy og plass til alt av møblement. Også må det nevnes at leiligheten har balkong av innglasset type ved hovedsoverommet. Her finner man for øvrig både walk-in-closet og eget bad/toalett. Alt man kan ønske seg og mere til, med andre ord.

Leilighetens andre baderom har plass til alt man trenger, og det er dessuten lagringsplass både i bod og på gangen. Dette er en leilighet med unike kvaliteter man sent vil glemme.



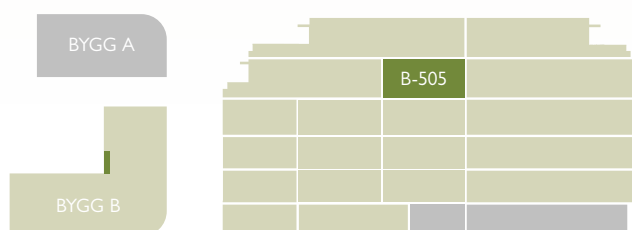
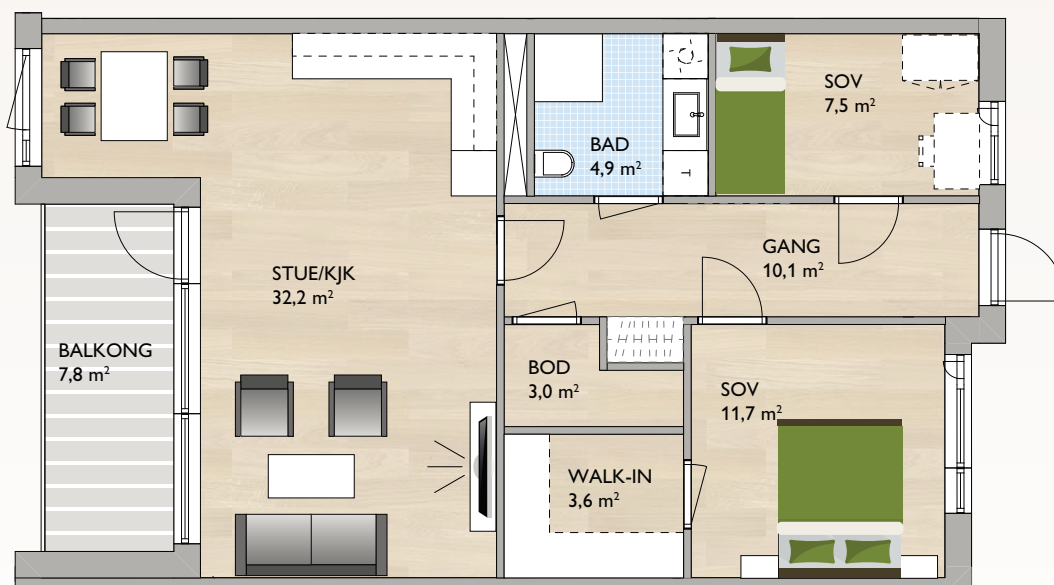


B-505

BYGG: B | PLAN: 5 | ROM: 3 | BRA M²: 76,5

En gjennomgående og lys leilighet man raskt blir glad i. Den er luftig nok til at man får utsyn både fra balkongen og svalgangen, og har en stueløsning med sjarm og særpreg. Stuen har en stor nisje ut mot den nordvestvendte balkongen hvor det er naturlig at spiseplassen står, slik at man kan nyte måltidene med flott utsikt, med kort vei mot sofa eller den åpne kjøkkenløsningen. Balkongen? Den er nordvestvendt, og høyt nok opp til at sola vil titte frem. Store vindusflater slipper inn masse deilig lys!

Hovedsoverommet kan for øvrig skilte med walk-in-closet, og soverom 2 har også plass til skap. Boden bidrar også på den fronten, og med et baderom med nok av plass i tillegg, er det lett å se for seg at dette er en leilighet man kan like og bo lenge i!





B-506



BYGG: **B** | PLAN: **5** | ROM: **4** | BRA M²: **125**

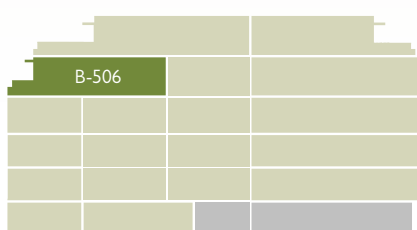
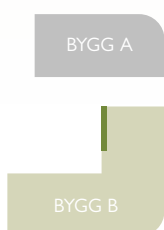
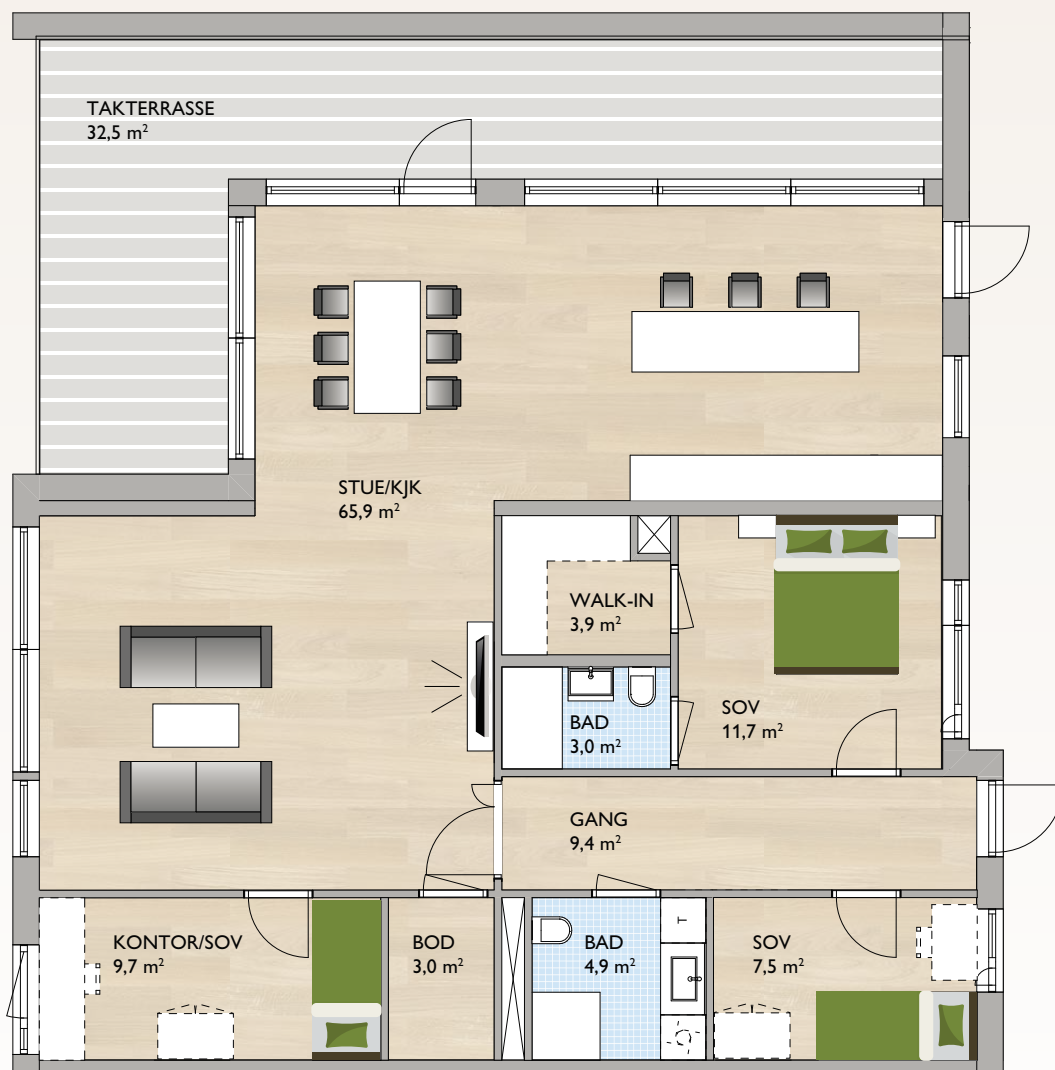
Fireromsleiligheten som har alt; åpen takterrasse med fritt utsyn og 125 m² å boltre seg på innendørs. En bolig å forelske seg i! Takterrassen er på romslige 32,5 m², så det er gjerne her man tilbringer tiden sommerstid. Utsikten og solforholdene er nemlig upåklagelig. Vindusflatene omkranser hele stuen og slipper mengder av lys inn i rommet, som teller hele 65,9 m². Den åpne kjøkkenløsningen skaper en naturlig spisesone og sofa-/sittemøbler finner sin naturlige plass lenger inne i stua.

Ellers vil nok tre soverom og to bad friste mange, hvorav det ene badet er tilknyttet hovedsoverrommet, som også kan skilte med eget walk-in-closet. Soverom 2 og 3 har også plass til skap. Hele familien kommer til å legge sin elsk på denne leiligheten.



Ta en tur opp i høyden på:
aurkvartalet.no/panorama







B-601



BYGG: **B** | PLAN: **6** | ROM: **4** | BRA M²: **113,7**

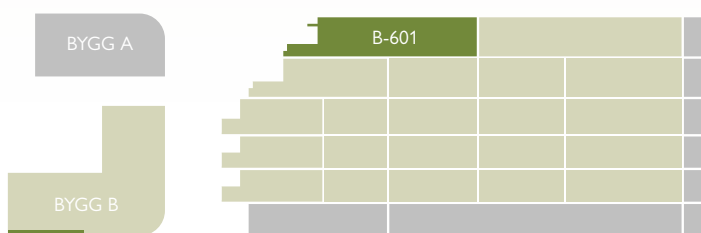
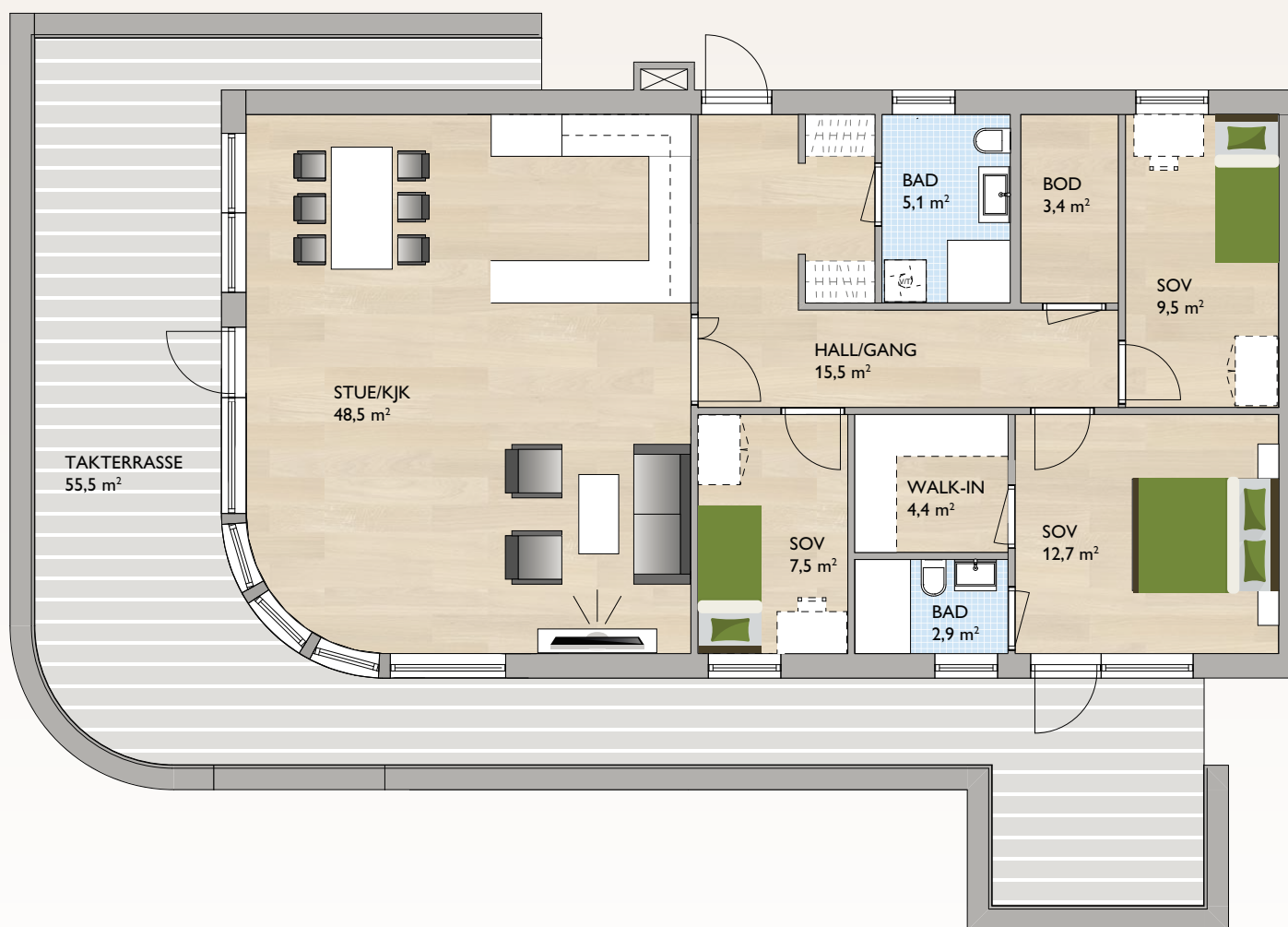
En på alle måter unik og spektakulær toppleilighet med stor takterasse og storslagen utsikt. De fleste vil fremheve takterrassens vestvendte punkt, der hvor bygget bues. Her vil solnedgangen kunne nytes på terrassen, og innvendig i stua er det et særdeles vakkert skue hvor buen er kledd i vindusflater som rammer inn utsikten. Stuen er også stor med en åpen kjøkkenløsning som hjertet i rommet. Her er det plass til alt du kan ønske av møblement, og likevel vil du ha plass til overs.

Hovedsoverommet har eget bad og walk-in-closet og egen utgang til terrassen. Soverom 2 og 3 har også rom for skaplass og nyter den samme flotte utsikten. Lagringsplassen tar boden seg av, og det største baderommet rommer alt en familie trenger.



Ta en tur opp i høyden på:
aurkvartalet.no/panorama











B-602



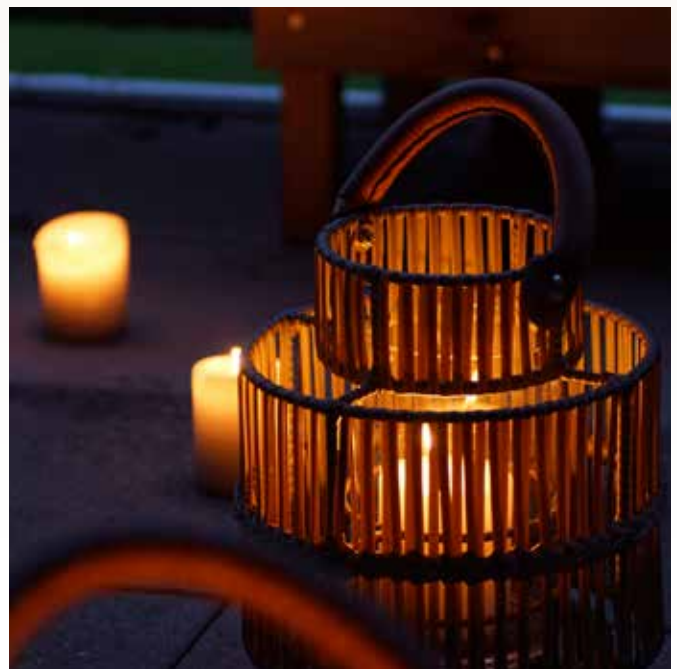
BYGG: **B** | PLAN: **6** | ROM: **4** | BRA M²: **115,5**

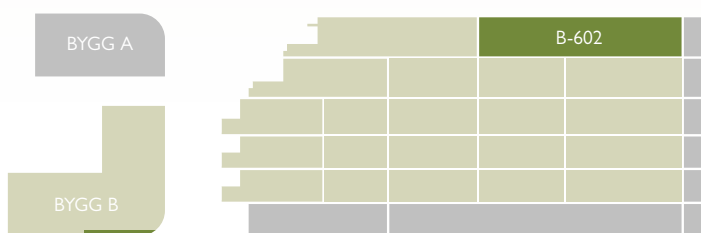
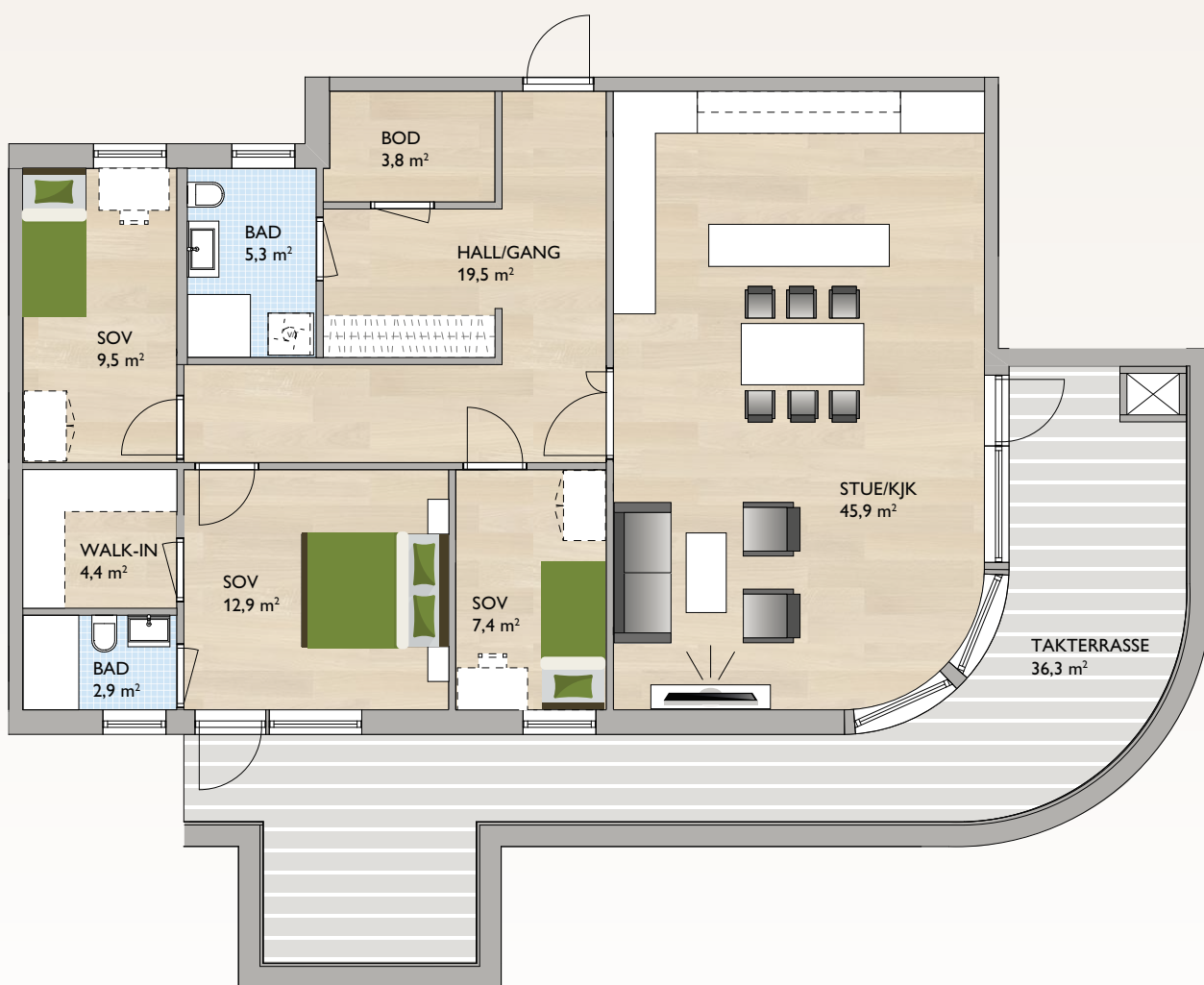
Hjørneleiligheten over alle hjørneleiligheter finnes i denne sydvestvendte toppleiligheten i Aur-kvartalet. Byggets avrundede og sydvendte hjørne gir panoramautsikt over landskapet og slipper solen inn stort sett hele dagen. Hvis man ikke vil nyte solen ute da, med 36,3 m² takterrasse hvor du har plass til møbler, grill og sommerliv. Og går du inn i stua vil du finne et rom som inviterer til opphold og matglede, og sentralt står en åpen kjøkkenløsning med tilhørende kjøkkenøy.

Mett og god tusler man over til leilighetens øvrige rom, og da er det verd å merke seg hovedrommets romslige størrelse og direkte adgang til walk-in-closet, samt et eget separat bad/toalett. To andre soverom og et bad nr. 2, samt bod gjør boligen komplett.



Ta en tur opp i høyden på:
aurkvartalet.no/panorama







B-603



BYGG: **B** | PLAN: **6** | ROM: **4** | BRA M²: **131,4**

Aur-kvartalets største leilighet (131,4 m²) og en storslått 90,9 m² takterrasse er slikt som kan ta pusten fra hvem som helst. Men kanskje er det utsikten som trekker det lengste strået? Takterrassen omkranser nemlig store deler av leiligheten og man når tak i sola, uansett hvor på himmelen den måtte stå. En stor, staselig stue med vinduer overalt akkompagneres av en åpen kjøkkenløsning. Minner vil skapes her.

Et stort areal er satt av til boligens «master bedroom» hvor man også finner bad/toalett og et 6,0 m² walk-in-closet. Men også de to andre soverommene har godt med plass, for ikke å snakke om hovedbaderommet og bod/vaskerom. Familien vil elske denne toppleiligheten.



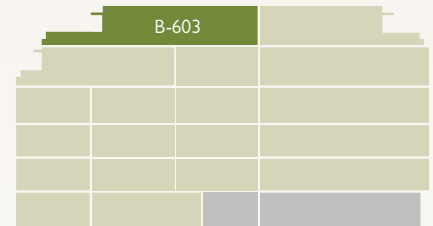
Ta en tur opp i høyden på:
aurkvartalet.no/panorama

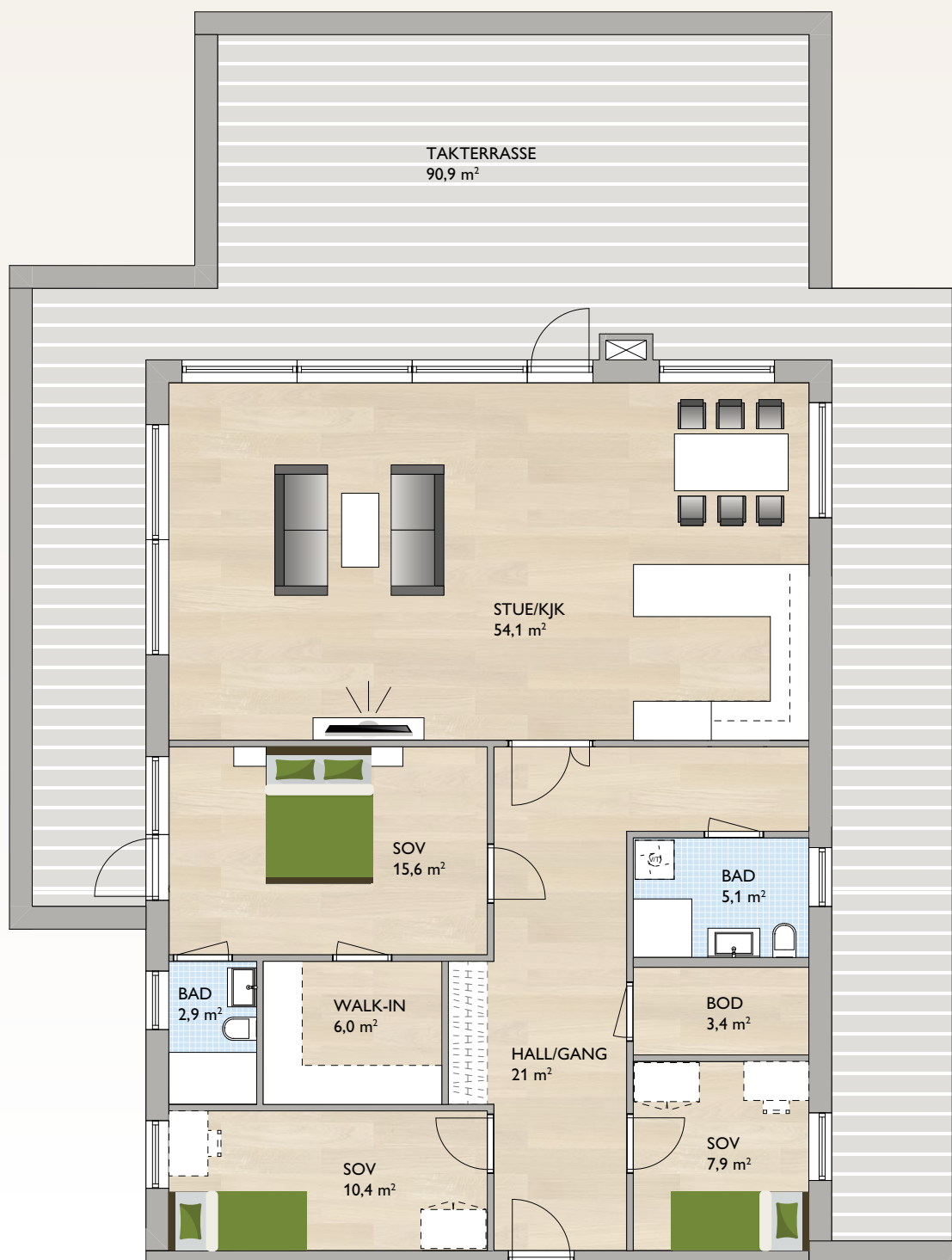


BYGG A

B-603

BYGG B









LEVERANSEBESKRIVELSE – AURKVARTALET AURSKOG

Denne leveransebeskrivelsen omfatter standard leveringsomfang for leiligheter i Aurkvartalet på Aurskog. Byggene blir organisert som et eget sameie med tilhørende vedtekter. Sameiet er pliktig til drift og vedlikehold av fellesareal (inne og ute).

Eierseksjon

Eiendommen er seksjonert. Ingen seksjoner får enerett til andel tomt. Det henvises til utkast av vedtekter for ytterligere informasjon.

Tomt

Alt utomhus/fellesarealer utenom næringsseksjoner/areal blir sameiets fellesareal som vedlikeholdes og driftes av sameiet. Hver seksjon har tinglyst bruksrett av fellesareal. Det henvises til utkast av vedtekter for ytterligere informasjon.

I tillegg blir det tinglyst plikt til drift/vedlikehold av felles grønt- og lekearealer og felles parkeringsplasser. Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles i henhold til eierbrøk mellom alle seksjonseiere innad i Aurkvartalet. Selv om fellesarealene skal eies i fellesskap av alle sameiere er det kun eiere av leiligheter og næringslokaler som er bebygget og fått brukstillatelse som plikter å bidra til drift og vedlikehold.

Utomhus

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. En foreløpig plan for utomhusarealene er vedlagt i salgsmaterialet. Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i foreløpig utomhusplan, som for hele området inkluderer internveier/gangveier, område for lek og opphold, grøntområder, gjesteparkering og område for renovasjon. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg.

Det må påregnes gjenstående utomhusarbeid ved innflytting på grunn av værforhold og årstid.

Konstruksjon

Bygningens konstruksjon utføres i en kombinasjon av betong, stål og treverk. Alle konstruksjoner tilfredsstiller krav til brannsikkerhet og lyd.

Terrasser

Terrasser leveres med tremmegulv. Rekkverk i glass og aluminium/stål.

Innvendig overflate

Innvendige vegger blir levert med sparklet gips malt hvit. Delevegger mellom leilighetene vil bli sparklet og malt betong i hvit utførelse. Alle himlinger leveres malt i hvit utførelse. Alle gulv vil få 1- stavs eikeparkett som standard.

Fliser på bad leveres i 30 x 60 cm lys grå på vegg og 30 x 30 cm grå på gulv.

Type rom	Himling	Gulv	Vegg
Entre/gang	Malt gips/betong med synlige v-fuger	1-stavs eikeparkett	Malt gips/betong
Stue/kjøkken	Malt gips/betong med synlige v-fuger	1-stavs eikeparkett	Malt gips/betong
Alle soverom	Malt gips/betong med synlige v-fuger	1-stavs eikeparkett	Malt gips/betong
Bad	Malt gips/stål	Fliser	Fliser
Innvendig bod	Malt gips/betong med synlige v-fuger	1-stavs eikeparkett	Malt gips/betong
Sportsbod	Betong - Støvbundet	Betong - Støvbundet	Ensidig kledd malte OSB plater/ betong støvbundet
Garasjeanlegg	Himlingsplater/Garasjehimling	Drensasfalt/betong	Betong - Støvbundet

Vinduer

Vinduer/terrassedør leveres i farget utførelse utvendig og hvit innvendig. Vinduer får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet til det ytre glasset. Dermed kan vinduene bli kaldere på utsiden. Hvis ruten får lavere temperatur enn luften rundt, vil det dannes kondens. Det kan også forekomme at snø ikke smelter på vinduene. Kondens er likevel vanligst om våren og høsten – spesielt på klare høstnetter når luftfuktigheten er høy. Utvendig kondens er et tegn på svært gode vinduer, og dugg på vinduene er faktisk et tegn på et tettere og mer energieffektivt bygg. Dette er ikke å anse som en reklamasjonssak.

Dører

Innvendige dører leveres med 1-speils dørblader i hvit utførelse. Ytterdør leveres i farget utførelse utvendig og hvit innvendig.

Lister / Gerikter / Utføring

I rom med parkett leveres det gulvlister i samme utførelse som parkett. Gerikter og utføring leveres i hvitmalt utførelse. Alle lister og gerikter leveres med synlige spikerhull. Leiligheten leveres uten taklister.

Kjøkken

Kjøkken leveres i hvit utførelse med glatte fronter. Det gis valgmuligheter på forskjellige fronter som tillegg. Hel benkeplate for nedfelling av platetopp leveres i grå/sort laminat utførelse, med andre overflater som tillegg. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag og ett-greps batteri. Hvitevarer er inkludert i form av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap/fryseskap. Hver leilighet får utarbeidet egen kjøkkentegning som fremlegges på tilvalgsrådet. Antall skap og plassering av teknisk utstyr fremkommer av den kjøkkentegning som gjelder for den enkelte leilighet. Overskap leveres i standard høyde (210 cm).

Bad

Det leveres baderomsinnredning med skuffer i hvit utførelse med glatte fronter, heldekkende servant, ett-greps batteri og tilhørende speil. Dusjhjørne leveres i aluminium og glass med hånddusj på stang. Vegghengt toalett i hvit utførelse. Opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming

Oppvarming med viftekonvektor. Konvektoren driftes av vannbåren varme fra en felles el-/fyringskjele plassert i teknisk rom. Varmekabler i baderomsgulv. Det leveres elektriske panelovner på soverom.

Ventilasjon

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

Bredbånd og TV

Det blir tegnet kollektiv avtale for levering av bredbånd og digital-TV. Grunnpakken er inkludert i fellesutgiftene. Linje til fasttelefon leveres ikke.

El-installasjon og el-anlegg

Elektrisk anlegg leveres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav NEK-400. Det elektriske anlegget leveres skjult, men det vil forekomme åpent elektrisk anlegg på skillevegger mellom leilighetene på grunn av betong / brannsikre konstruksjoner. Leilighetene leveres med utelysarmatur ved inngangsparti og på terrasse. Det leveres downlights i entré/gang og bad. For øvrig leveres lysarmatur over kjøkkenbenk og lysarmatur over speil på bad. Ellers leveres det ikke lamper innvendig. Det leveres ringeanlegg og døråpner med tale. Utover dette leveres kontakter, brytere og lampepunkter i henhold til kravene i NEK-400. Plassering av punkter gjøres hensiktsmessig og vil bli avklart gjennom detaljprosjekteringen. Det vil bli utarbeidet egne tegninger, som fremlegges på tilvalgsrådet, med punkter for hver enkelt leilighet. Eget sikringsskap monteres i hver leilighet med tilhørende sikringer, samt røykdetektor/brannvarsler. Strømmåler plasseres i trapp / tekniske rom. Det legges opp infrastruktur til elbil-lading i garasjekjelleren. Sameiet må knytte seg til en leverandør for ladesystem for el-bil, og lader må bestilles / monteres gjennom denne leverandøren.

Sprinkleranlegg / Sikkerhetsutstyr

I henhold til forskriftene er det krav om sprinkleranlegg i alle leilighetene. Sprinklerhoder må ikke tildekkes slik at det hindrer dens funksjon. Kjøper må forsikre seg om at det ikke ligger sprinklerør i tak dersom man skal borre eller spikre i tak. Det leveres brannslange i kjøkkenskap under vask/eventuelt brannslukningsapparat i hver enkelt leilighet.

Nedforet himling / Innkassing

Føringsveier for rør og kanaler vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger/sjakter og i helt eller delvis senket platehimling, fortrinnsvis i entré, bod, bad og over kjøkkenskap. Det kan derfor være avvikende takhøyde i disse rommene. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Vi vil gjøre oppmerksom på at innkassinger og nedføringer ikke nødvendigvis vises på prospekt-tegningene og bilder/illustrasjoner.

Heis

Heis fra parkeringskjeller til alle boligetasjer.

Trapper / Trapperom

Trapperom utføres iht. kravene som gjelder for brann og rømning – hva angår konstruksjon og materialvalg. For øvrig leveres vegger, samt underside av trappeløp og repoer i malt betong og gips. Det leveres fliser på gulv i innvendige fellesareal, hoved-trapperom, trappetrinn og repoer. Alle gulv i kjelleren utføres i betong, mens parkeringsarealer får betong / drensasfalt. Postkasser blir levert og montert i inngangspartiet i første etasje.

Parkering / Sportsbod

Hver leilighet vil få en ideell eierandel parkeringsplass i kjelleren. Selger forbeholder seg retten til plassering og fordeling av parkeringsplassene. Se utkast til vedtekter for ytterligere informasjon. Hver leilighet får egen sportsbod på ca. 5 kvm. Selger står fritt til å tildele bodplassering.

Tilvalg, avvik og endringer

Utbygger kan uten forhåndsvarsel gjøre mindre endringer av konstruksjon eller materialvalg med likeverdige løsninger eller materialer, uten at kontraktsummen endres.

Andre utførelser eller leveranser enn beskrevet standard, kan føre til tillegg i leveringstid eller pris. Endringer utover standard leveranse skal være skriftlig avtalt i kontrakt eller endringsmelding. Det kan gis begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger/entreprenør vil utarbeide en tilvalgsbeskrivelse som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frister for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet.

Etter oppstart vil det gis frister for tilvalg og endringer. Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider må dette bestilles skriftlig.

Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget ut over 15 % av kontraktssum.

Entreprenør kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av utførende entreprenør og betales direkte.

Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Det gis ikke anledning for kjøper til å gjøre konstruksjonsmessige endringer.

FDV-dokumentasjon

Alle kjøperne vil ved overtagelsen få tildelt FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er brukt i leiligheten. De vil også få en oversikt over kontaktpersoner/firmaer som er ansvarlig for de ulike arbeider og vedlikehold.

Sameie / Felleskostnader

Aurkvartalet Boligsameie, org.nr (under stiftelse). Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Vedtekter for sameiet er vedlagt i dette prospektbilaget.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv.

Det er forutsatt at den enkelte eier sørger for egen innboforsikring av sin seksjon.

Kjøper innbetaler en oppstartskapital kr. 10.000,- til sameiet for å tilføre sameiet likviditet.

DIVERSE INFORMASJON

Priser

Priser fremgår av egen prislister. Selger kan til enhver tid endre prisene på usolgte leiligheter.
Totale omkostninger: Kr. 14.342,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Byggestart

Det tas forbehold om tilfredsstillende salg, samt finansiering av prosjektet, før bygging kan igangsettes.

Videre er byggestart avhengig av at igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid (herunder endringsmeldinger, seksjonering mv), og eventuell justering i fremdriften for overtagelse og innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Ferdigstillelse og overtagelse

Selger tar sikte på at boligen blir ferdigstilt 4. kvartal 2023. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i kontrakten 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 ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller boligen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i 2.ledd ovenfor, kan selger kreve overtagelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtagelse skal selger sende megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

Avvik / Selgers forbehold

Alle opplysninger i denne leveringsbeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, ellers som følge av offentlige pålegg, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer av plantegninger og plassering av utstyr.

Det kan forekomme avvik mellom prospekt/internettside/plantegninger etc. og leveringsbeskrivelsen. I slike tilfeller er det alltid denne leveringsbeskrivelsen som er retningsgivende. Illustrasjoner/bilder i salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, slik som bl.a. fargevalg, møblering, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, materialvalg i fasade etc. Salgstegninger i prospektet er ikke egnet til måltaking. Avvik fra viste løsninger samt de oppgitte arealer på boenhetens totalarealer og de enkelte rom vil kunne forekomme.

Utbygger tar forbehold om bruk av tekniske løsninger, plassering av vinduer og lignende som følge av branntekniske krav, offentlige pålegg eller som følge av øvrige krav som kan oppstå. Utbygger gjør oppmerksom på at tomten ikke er endelig oppmålt.

Salg og betalingsbetingelser

Leilighetene selges til fastpris. Se egen prislister. Bindende avtale anses som inngått ved underskrift av dette kjøpsskjema. Kontrakt inngås iht. Bustadoppføringslova i etterkant av aksept fra selger. Ved kjøp av leilighet etter ferdigstillelse benyttes Avhendingslova. Utbygger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud/kjøpsskjema på fritt grunnlag.

Restkjøpesummen med omkostninger forfaller til betaling når boligen blir stilt til kjøpers disposisjon. Renter på innbetalt beløp tilfaller selger. Det kreves ikke forskuddsbetaling ved signering av kontrakt. Kjøper må fremlegge tilfredsstillende finansieringsbevis.

Kjøpet følger Bustadoppføringslova hvor selger plikter å stille garanti på 3% av kjøpesummen fra kontraktsinngåelse og frem til overtagelse. Deretter økes garantibeløpet til 5%, og gjelder i 5 år. Garantien gjelder for selgers plikt til oppfyllelse av kjøpekontrakten.

Videresalg av kontraktsposisjon

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr. 50.000,- inkl. mva. Selger skal også samtykke i videresalg.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Hvitvasking

Megler er underlagt Lov om Hvitvasking. Dette innebærer at mistenkelige transaksjoner knyttet til hvitvasking av penger vil bli innrapportert til Økokrim. Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at megler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll og må derfor blant annet fremlegge gyldig legitimasjon. Ta gjerne kontakt med oss hvis du har spørsmål om dette og andre forhold i forbindelse med din bolighandel.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Boligen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse. Boligen 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. Tilsvarende gjelder dersom boligen 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 kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg, reguleringsplaner, øvrig beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved boligen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova kap. IV.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt fast pris pålydende kr. 40 000,- + mva pr. enhet for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter markedsføring, innhenting av informasjon og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle direkte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering.

Selge bolig

Aktiv Eiendomsmegling tilbyr gratis verdivurdering for kjøpere i prosjektet. Ta kontakt med en av oss så kommer vi gjerne på en befaring.

Informasjon om meglerforetaket

Bankenes Boligmegler AS/Aktiv Eiendomsmegling
Sørumsand og Aurskog
Organisasjonsnummer: 981129792

Elene Moseby Torre
Eiendomsmegler MNEF
Tlf.: 922 61 669
E-post: Elene.Moseby@aktiv.no

Espen Skjerme Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 926 37 136
E-post: ess@aktiv.no

Øyvind Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Diverse

Bilder, skisser og tegninger er kun ment til illustrasjon og avvik kan forekomme. Møbler, garderober o.l. inngår ikke, med mindre annet står i leveringsbeskrivelsen.

Fargevalg i illustrasjoner/bilder kan avvike fra faktisk leveranse, og faktiske fargevalg fremkommer av leveringsbeskrivelsen.

I nye boliger kan svinnriss i overgang mellom tak/vegg og i hjørner som følge av ytterligere uttørking av materialer forekomme og er helt normalt. På støpte overflater som betong (svalganger, terrasser, kjellergulv osv.) kan svinnriss forekomme som følge av tørking. Dette er ikke å anse som mangel ved overlevering eller senere tidspunkt.

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

Byggeaktivitet

Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting, og utbygger har således rett til å ha maskiner/utstyr i området inntil alle boenheter er ferdigstilt.

VEDTEKTENE ER UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG, OG DE ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE. DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED INNSENDELSE AV SEKSJONERINGSBEGJÆRING MV

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET AURKVARTALET

1. NAVN

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Aurkvartalet og består av 58 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Sameiet har adresse Aurveien 70-74 fordelt på 2 bygg, med gnr 192 og bnr 153 i Aurskog-Høland Kommune.

Det er et garasjeanlegg i kjeller med parkeringsplasser, boder og tekniske rom. Garasjeplassene blir organisert som en av de 4 næringsseksjonene, hvor de som kjøper en garasje plass får en ideell eierandel. Tekniske/disponible rom og andre fellesfunksjoner organiseres som fellesareal. Det tas forbehold om den endelige organiseringen av garasjekjelleren da den ikke er endelig besluttet, og utbygger vil finne frem til den mest hensiktsmessige organiseringen.

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

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

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne for bolig. Boligseksjonene i 1. etasje får markterrassene tinglyst som tilleggsdel til bolig. Alle boligseksjonene får tildelt 1 bod og 1 garasje plass. Boder organiseres som tilleggsdel til seksjon.

Hver av de 3 næringsseksjonene XX som ikke er garasjeanlegg, skal ha eksklusiv bruksrett til 5 parkeringsplasser på bakkeplan i sambruk, samt til utearealer som naturlig tilhører næringsseksjonene.

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

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheters sikringskapp, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

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

2. RETTLIG RÅDERETT

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også ved utleie og salg av parkeringsplass(er). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører av sameiet. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

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

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

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

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

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

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

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

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

(2) Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektivfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur er på plass.

3. BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLESAREALENE

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, foliering av glassrekkverk, markiser, levegg, og øvrige solavskjerming m.m.

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

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

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

3-2 Trivselsregler

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

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, radiatorer og røropplegg, anlegg, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Det gjelder ikke utvendig vask av vinduene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmtvannstanker og installasjoner i teknisk rom, felles for boligene.

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

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

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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

(4) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, nedkjøring, porter o.l fordeles etter antall parkeringsplasser (likt). Felleskostnader garasje er pt satt til kr 150,- pr mnd. Dette skal dekke drift og vedlikeholdskostnadene av garasjeanlegget. Størrelsen på beløpet fastsettes av styret, og styret har myndighet til enhver tid å endre beløpet/leien ved behov. (Styret kan beslutte om det skal utarbeides eget parkerings-regnskap).

(5) Strømforbruket fordeles likt mellom de som evt. har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin garasjeplass (kun dersom dette er installert i garasjeanlegget).

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

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

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

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

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1-3) varamedlemmer. Sameiet skal minst ha en representant fra næringsseksjonene som styremedlem, og en representant som varamedlem fra næringsseksjonene. Samt eventuelt et styre til realsameiet (garasjen).

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. ÅRSMØTET

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) På årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier – til sammen 58 stemmer, og næringsseksjonene har til sammen XX stemmer fordelt etter innbyrdes arealfordeling mellom seksjonene. Dette gir totalt XX stemmer for hele sameiet. Næringsseksjon N62 er en garasjeseksjon, og har således ikke stemmerett.

Kun boligseksjonene har stemmerett i anliggende som bare gjelder disse, og tilsvarende for næringsseksjonene. Boligseksjonene har likevel stemmerett dersom bruk av næringsseksjon(ene) utgjør en vesentlig ulempe for boligseksjonene.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

10. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

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

11. GARASJESAMEIE SEKSJON XX

11-1 Navn, eiendom og formål

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

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

11-2 Organisering. Sameiernes rådighet

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

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

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

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

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

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

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

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

11-3 Rettslige disposisjoner

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

Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

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

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

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

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

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

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

11-5 Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

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

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

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

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

11-6 Styret

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

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

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

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

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

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

11-7 Forholdet til sameieloven

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

12. FORBEHOLD OM VEDTEKTENE

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

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

Oppdragsnummer: 92-21-9001
Formidlingsnummer:
Dato:

Utkast KJØPEKONTRAKT eierseksjon under oppføring

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

Mellom:

Aurveien 70 AS, orgnr. 923782753
Postboks 103, 1941 Bjørkelangen
v/ Nils Erik Hansen Mob: 91 86 80 71 E-post: nilserik@tabgruppen.no

heretter kalt selger, og

.....
.....
.....

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

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet ved et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer kalles heretter «eiendommen».

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er: Aurveien 70 AS, orgnr. 923782753

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på Fellestomt, gnr. 192, bnr. 153 i Aurskog-Høland.

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

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

I tillegg omfattes følgende eksklusive bruksrett til:

1 stk parkeringsplass i garasjeanlegg.

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

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr,- kroner 00/100

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

Kjøpesum og omkostninger	Beløp,-
Kjøpesum	,-
Dokumentavgift av tomteverdien (kr. 120 000,-)	3 000,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Panteattest kjøper	172,-
Innskuddskapital til sameiet	10 000,-
Totalt kr.	,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr med kr 585,- og attestgebyr pålydende kr 172,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. 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 tinglysningstidspunktet 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 entreprenør. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

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

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

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling.
Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496
Postboks 2349 Solli, 0201 Oslo
Tlf: 22 87 63 60,
E-post: oppgjør@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 12710712164, Bankenes Boligmegler AS og merkes med: 92-21-9001 Aurkvartalet.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto.

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

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

Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 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 fratrekk 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 hovedentreprenøren, faktureres direkte fra hovedentreprenøren når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført.

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

Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, postgang samt transaksjonstid banker imellom.

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 meglers 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. bustadoppføringslova § 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 som 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 entreprenør er oppfylt, gis oppdragsansvarlig 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 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 bustadoppføringslova § 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 bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSE

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

Kjøper er kjent med eiendommens servitutter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Kjøper er kjent med at selger vil påhefte pant på eiendommen i forbindelse med byggelån. Dette pantet vil bli slettet i forbindelse med overtakelse / meglers oppgjør, enten ved at pantet slettes før overtakelse eller at meglers utbetaling skjer mot inneståelse for sletting mottatt fra panthaver (som må være norsk bank)

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

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

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

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Bankenes Boligmegler AS. Meglerforetaket foretar tinglysning 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 fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysningsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 4. kvartal 2023. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende. Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 17 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 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 2.ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. SELGERS SANKSJONER

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

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

10. SELGERS FORSINKELSE

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

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

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

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

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

13. MANGLER

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

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

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

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

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

14. ETTÅRSBEFARING

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

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

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

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

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

Inntil arbeidet 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.

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

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at kr. 15 000,- av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger. Dette gjelder pr. leilighet.

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

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

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

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

16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdifsikret. Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 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 han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

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

Ekstraordinært forbehold:

På grunn av smittefare og smitteverntiltak iverksatt i forbindelse med korona-pandemien i mars 2020 er igangsetting/fremdrift/ferdigstilling av prosjektet usikker. Utbygger/selger tar derfor forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil smittefaren, smitteverntiltakene og virkningene av disse er avklart for utbygger/selger.

18. SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av det sameiet som blir etablert.

Eierbrøken blir fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Forslag til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper. Vedtektene er bindende ved kommunens seksjoneringsvedtak.

Boligsameiet 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.

Eiendommen månedlige felleskostnader er stipulert til kr 45,- pr kvm 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.

19. AVBESTILLING

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

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på 5 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

Dersom forbrukeren avbestiller etter igangsettingstillatelse er gitt, fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 50.000,- (inkl. mva.). Selger skal også samtykke i videresalg.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

21. 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.

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

23. VERNETING

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

24. VEDLEGG

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

- Salgsoppgave m/vedlegg
- Grunnboksutskrift, datert <*>
- Vedtekter for boligsameiet

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett – 1 - eksemplar og ett – 1 - 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.

Kjøper:

Selger:

.....

.....

Aurveien 70 AS
v/ Nils Erik Hansen (etter fullmakt)

Sted/dato:

Sted/dato:

.....

.....



Aurskog
SPAREBANK

Vi finansierer Aurskog



Snakk med oss om finansiering av din leilighet i Aurkvartalet. Vi kan i tillegg hjelpe deg med forsikring, sparing og gode betalingsløsninger.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Aurskog Senter.

Telefon: 63 85 44 40
E-post: firmapost@aurskog-sparebank.no
Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand





KJØPSSKJEMA

FOR EIENDOMMEN:

Adresse: Aurkvartalet, Gnr. 192 Bnr. 153 , leilighetsnummer _____ i Aurskog-Høland kommune

Oppdragsnummer: 91-21-9000

Kjøper har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon i prospektet datert..... herunder salgs- og eiendomsinformasjon, leveransebeskrivelse, prislister med kjøpsbetingelser og standard kjøpekontrakt med alle vedlegg.

Kjøpesum Kr.....

Beløp med bokstaver Kr.....

+ omkostninger iht. opplysninger i prospekt.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: Referanse og tlf nr:

Lånt kapital: Kr

Egenkapital: Kr

Totalt: Kr

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn: Navn:

Fødselsnr (11 siffer): Fødselsnr (11 siffer):

Epost: Epost:

Tlf: Tlf:

Dato: Dato:

Signatur: Signatur:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

ΔUR

KVARTALET

aurkvartalet.no

