

aktiv.



Senterveien 8, 1930 AURSKOG

**Moderne næringslokale på
gateplan, med parkering, store
vinduer og god standard fra 2023.
Sentralt, rett ved senteret!**



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504
E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136
E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05

Moderne næringslokale på gateplan, med parkering, store vinduer og god standard fra 2023.

Går du med en gründerdrøm i magen? Senterveien 8 er et moderne næringslokale på ca. 50 kvm; utmerket for utleie eller oppstart av egen bedrift. Lokalet ligger på gateplan, godt eksponert med store vinduer mot veien og Aurskog senter. Beliggenheten blir ikke mer sentral, med buss, butikker og parkeringsplasser rett utenfor. Området er etablert med boliger og ulike næringer, og lokalet er godt synlig i bybildet – med enkel tilgang og en buet utforming.

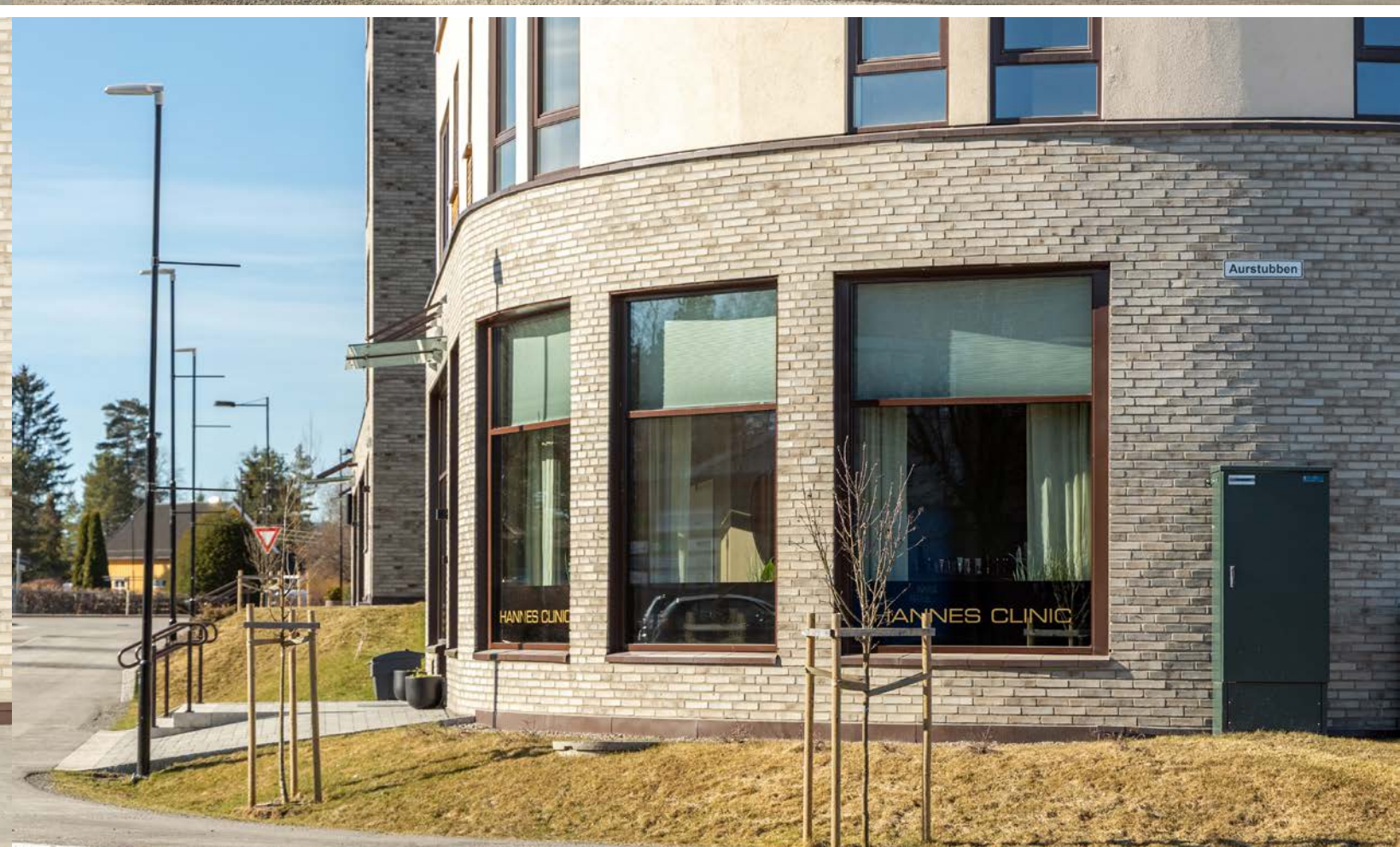
Bygget er en del av en boligblokk, med fjernvarme og god standard fra 2023. I dag er lokalet utleid til en skjønnhetssalong med resepsjon, toaletter, kjøkkenkrok og to behandlingsrom. Stilen er gjennomført, med trendfarger for et godt førstinntrykk og en behagelig atmosfære. Lokalet fremstår solid, med et godt næringsgrunnlag for fremtiden!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 800 000,-	Soverom:	0
Omkostn.:	Kr 71 350,-	Antall rom:	2
Total ink omk.:	Kr 2 871 350,-	Gnr./bnr.	Gnr. 192, bnr. 153
Felleskostn.:	Kr 1 119,-	Snr.	5
Selger:	Hannes hud fot og spa as	Oppdragsnr.:	1106250088
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2023		
BRA-i/BRA Total	50/50 kvm		
Tomtstr.:	3517.7 m²		

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	16
Takstdokument	24
Nabolagsprofil	37
Ferdigattest	40
Innkalling til ordinært årsmøte	42
Protokoll	67
Vedtekter	70
Opplysninger fra forretningsfører	82
Forbrukerinformasjon	88
Budskjema	89









Toalettrommet er utstyrt med wc og servant.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA totalt: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Hud, fotpleie og spa.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3517.7 m²

Tomtebeskrivelse

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

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

Beliggenhet

Eiendommen har en svært sentral beliggenhet på

Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Det er god eksponering mot en trafikkert gate, og lokalet ligger rett ved Aurskog senter med parkeringsplass. Senteret er bygdas hjerte, med kafé, frisør, apotek, motebutikk, jernvare, Kiwi og el-butikk.

Det bygges for øyeblikket en helt ny skole, flerbrukshall og svømmebasseng som skal stå ferdig i 2025. Her blir det nye, gode møteplasser, sentralt plassert på Aursmoen med god tilknytning til sentrum og idrettsanlegget. I dag er barne- og ungdomsskolen fordelt på to bygg.

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

Legg gjerne turen til Mangenskogen, rundt Tævsjøen eller til populære Killingmo gård - sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburscafe. Aurskog har også et flott golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. Det er skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. På Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Kiwi og Extra, som alle ligger i umiddelbar nærhet. Ønsker du ytterligere tilbud har Aurskog Senter et fint utvalg butikker, kafé, bank, apotek og frisør for å nevne noe. Det er eget helsesenter i andre etasje

med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innenfor rekkevidde med buss eller bil og byr på shoppingsenter og de fleste bymessige fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aursmogen, som ligger rett utenfor døra. Med bil fra Aursmoen tar det ca. 12 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 28 min til Lillestrøm, 33 min til Strømmen og 48 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leilighetsbygg.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

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

Verditakst

Kr 2 800 000

Innhold

Planløsning

Underetasje: Hud, spa og fotpleie.

Kort fortalt

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

Næringslokale

Lokalet er i dag utleid for 305 000 kroner per år, til skjønnhetssalongen HANNES CLINIC; fot, hud og velvære. Etter overtakelse i 2023 ble det etablert resepsjon og to behandlingsrom. Førsteintrykket inne er svært godt, med flislagt gulv, mye naturlig lys og vegger holdt i en moderne jordfarge. Man kommer rett inn i resepsjonen med hyller, venterom og et kasseområde i den ene enden.

Takhøyden er god, og bidrar til en herlig og luftig atmosfære. I den andre enden finner man en

skjermet kjøkkenseksjon med spiseplass. Kjøkkeninnredningen er enkel, men moderne, med sorte, glatte fronter, integrert mikrobølgeovn og oppvaskkum nedfelt i en grå benkeplate av laminat. I lokalet er det to wc-rom, som har toalett og en enkel servant med tilhørende speil. Gulvet er flislagt, mens veggene er malt i sort og en dus beigetone.

Standard
Moderne bygg med fjernvarme og god standard fra 2023. I dag er lokalet utleid til en skjønnhetssalong med resepsjon, toaletter, kjøkkenkrok og to behandlingsrom.

Lokalet har flislagt gulv og malte vegger i moderne farger. Systemhimling i tak med opparbeidet belysning. Enkel kjøkkeninnredning er montert. Det er toalettrom med servant og wc.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
En stk parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Sameiet har gjesteparkering på bakkeplan i

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

Diverse
Yield % er i takstrapport beregnet til 10. Bygget anses som solid med et godt næringsgrunnlag for fremtiden vedrørende utleieområdet på Aurskog. Området er etablert med boliger og næringslokale av forskjellig type. Inntekter for utleie er stipulert for gitt leiekontrakt av denne type lokaler i dagens marked. Markedsverdi er satt på grunnlag av en vurdering mellom, nåverdi og restverdien av forretningen.

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

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 800 000

Kommunale avgifter

Kr 10 049

Kommunale avgifter år
2025

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

Info eiendomsskatt
Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune på 2 promille.

Formuesverdi sekundær
Kr 1 240 000

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Sameiet / borettslaget har månedlig forbruksfakturerings via Techem av energi etter måler for næring.

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

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

Boenheten
Eierbrøk
50/5435

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

Felleskostnader for garasje er 150,- pr. mnd.

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

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1119

Kommentar fellesgjeld
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Andel fellesformue
Kr 12 348

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Aurkvartalet

Organisasjonsnummer

932199254

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 153,

seksjonsnummer 5 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/192/153/5:

21.01.1955 - Dokumentnr: 190 - Bestemmelse om

veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

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

Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2023 - Dokumentnr: 835957 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Næring

Sameiebrøk: 50/5435

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes. Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel: - dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

70 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

71 350 (Omkostninger totalt)

82 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 871 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 882 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 885 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 42 500,- for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, pantedokument med urådighet, fotograf og forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000 ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Ansvarlig megler

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand,
Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand
Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato

11.04.2025

TAKSTDOKUMENT

Senterveien 8, 1930 AURSKOG

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



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

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



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



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

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



1 Innholdsfortegnelse

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



2 Sammen drag

Konklusjon/ markeds vurdering:	Bygget anses som solid med et godt næringsgrunnlag for fremtiden vedrørende utleieområdet på Aurskog. Området er etablert med boliger og næringslokale av forskjellig type. Inntekter for utleie er stipulert for gitt leiekontrakt av denne type lokaler i dagens marked. Markedsverdi er satt på grunnlag av en vurdering mellom, nåverdi og restverdien av forretningen.
	Ansatt markedsverdi = 2 800 000.- Yield % (eiendommens innt.oversk/markedsverdi*100) = 10.
Kunde:	HANNES CLINIC AS Senterveien 8, 1930 AURSKOG. Tlf. 93021815
Formål med taksten:	Verdifastsettelse av eiendommen er vurdert opp i mot salg i et åpent marked etter dagens antatte leiepriser for denne typen lokaler.
Egne forutsetninger:	Eiendommen er vurdert ut i fra Nåverdiberegning i forhold til dagens pengestrøm og antatte forvaltning, drift og vedlikeholdsutgifter for eiere.
Verdi:	Kr. 2 800 000
Dato verdisetting:	09.04.2025
Takstingeniør:	Øyvind Nåmo Rønning Tlf.: 909 91 556 Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

OSLO, 10.04.2025

Øyvind Nåmo Rønning
Telefon: 909 91 556



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

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

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Blokk med næringslokaler i underetasjen.
Kunde:	HANNES CLINIC AS Senterveien 8, 1930 AURSKOG. Tlf. 93021815
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.04.2025 HANNES CLINIC AS. Hanne Skaret. Tlf. 93021815 Øyvind Nåmo Rønning. Takstingeniør. Tlf. 909 91 556
Kunde:	Hanne Skaret
Forutsetninger:	1 stk næringslokale i underetasjen i sentrum av Aurskog. Komplekset sto ferdig ca i 2023. God og moderne standard. kontoret til kollektivtrafikk, kjøpesenter og matbutikk m.m
Forutsetninger:	Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen. Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.



3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst Asfaltert adkomst.

3.3.2 Matrikkeldata

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

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens form

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt God eksponering av lokale ut mot Aurskog senter. God intern beliggenhet på Aurskog
Parkering 1 stk parkeringsplass i parkeringskjeller. Øvrig parkering etter stedets bestemmelser.

3.3.5 Andre forhold

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



3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Lavblokk.

Bygningsdata:

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

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
U. etasje	56	50	Hud, fortpleie, spa.
Sum bygning:	56	50	

Kommentar areal

Arealene er opplyst av hjemmelshaver. Noe avvik kan forekomme.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

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

Grunn og fundamenter

Grunnmur av typen betong ,med støpt såle mot grunnforhold.

Ytterveggskonstruksjon

Betong og utfyllende stenderverk i tre.

Utvendige dører og vinduer

Aluminiumsdører og vinduer med isolasjonsglass.

Takkonstruksjon

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

Innvendige overflater gulv

Fliser.

Innvendige overflater vegg

Malte overflater.

Innvendige overflater himling

Systemhimlinger. Himling med opparbeidet belysning.

Kjøkkeninnredning

Etablert kjøkkenseksjoner med enkel innredning.

Etasjeskillere

Betong.

Sanitær primæranlegg

Toaletter med servant og wc.

Soilrør for avløp og plast/kobber for vannrør.

Elektrisk primæranlegg

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

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



Fordelingskap med automatsikringer.

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

Elektrisk varmeanlegg

Varme via fjernvarme. Sentralvarme via radiatorer.

Annet

Det er ikke tilfredsstillende brannvarslingsplan for lokalene og må prioriteres.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjon.

Andre forhold:

Standard Bygget har normal standard.

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

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



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

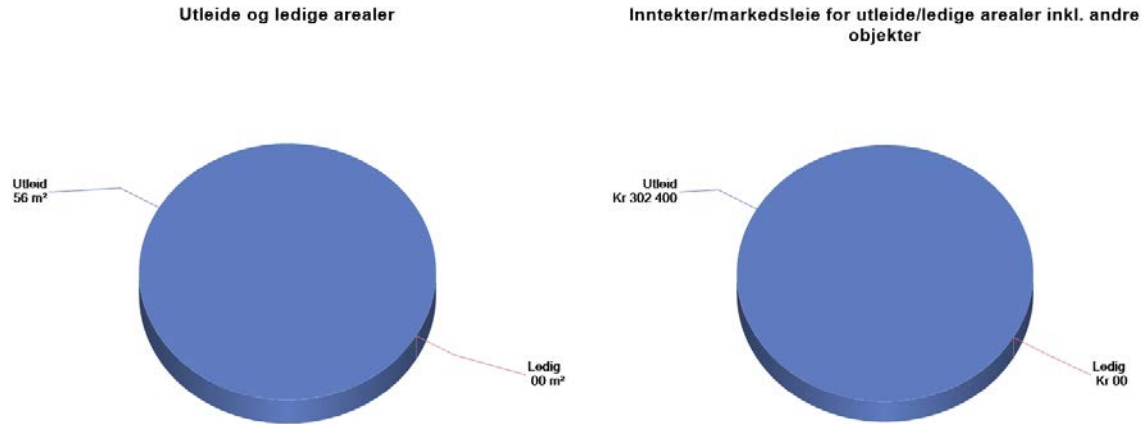
Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lavblokk.											
-Næringslokale											
HANNES CLINIC AS	U-etasje	56 m²	305 000	5 446	6/2025	12/2035	100	5 400	302 400	7/2036	100
Sum:			305 000						302 400		
Total:			305 000						302 400		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lavblokk.											
-Kjønnhet/behandling											
HANNES CLINIC AS	U-etasje	56 m²	305 000	5 446	6/2025	12/2035	100	5 400	302 400	7/2036	100
Sum:			305 000						302 400		
Total:			305 000						302 400		

Utleiekontrakter og ledige lokaler





4.2 Demografi, områder, vekst/regresjon

BeskrivelseLeielokale i U-etasje.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Næringslokale	56	5 446	305 000	56	5 400	302 400
Sum	56		305 000	56		302 400

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	302 400
Tap ved ledighet, 5%	15 120
Normale eierkostnader, årlig	
Felleskostnader for seksjon	15 000
Eiendommens inntektsoverskudd	272 280
Kommentar eierkostnader: Felleskostnader er trukket fra leieinntekter.	



5 Verdisetting

5.1 Teknisk verdi

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

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

5.2 Nettokapitalisering

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

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

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



5.3 Sammenlignbare priser

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

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

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

5.4 Kontantstrømsanalyse

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

Forutsetninger

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

Kontantstrømanalyse

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



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

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

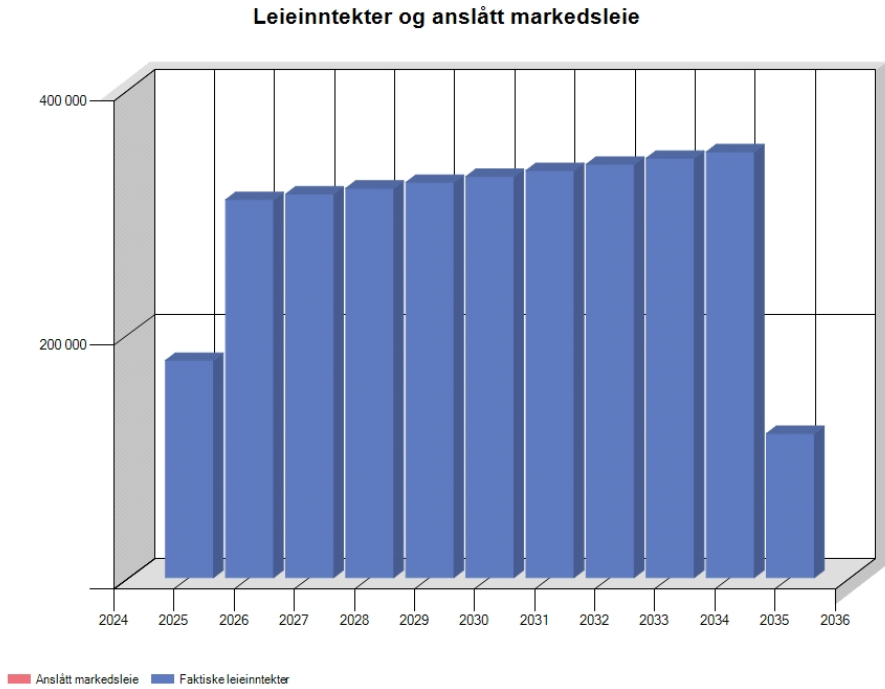
Nåverdi av restverdi:

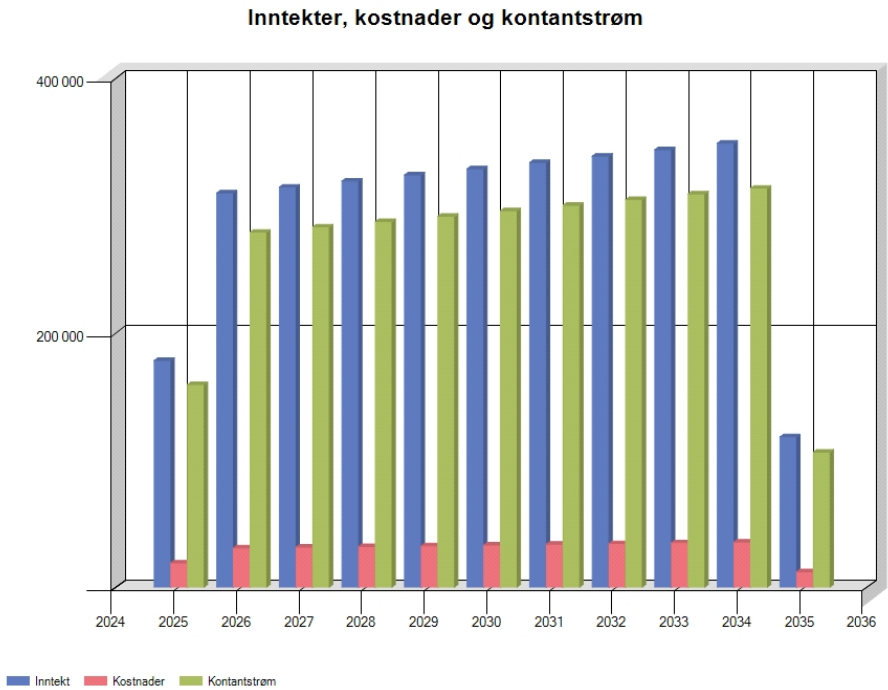
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

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

Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 764 935	2 828 485
---	-----------	-----------





Nabolagsprofil

Senterveien 8 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Aursmoen	2 min
Linje 470, 470E, 477	0.1 km
Blaker stasjon	14 min
Linje R14	14.2 km
Oslo Gardermoen	46 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.)	8 min
668 elever, 40 klasser	0.7 km
Bjørkelangen videregående skole	11 min
674 elever, 32 klasser	9.9 km
Kjelle videregående skole	13 min
180 elever, 17 klasser	12.3 km

Ladepunkt for el-bil

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

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

Sitat fra en lokalkjent

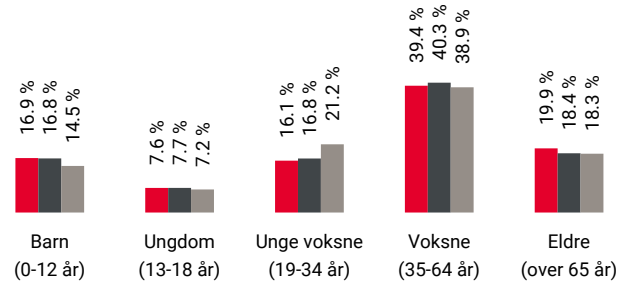


Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Aursmoen barnehage (1-5 år)	5 min
66 barn	0.4 km
Epletunet barnehage (1-5 år)	6 min
53 barn	0.5 km
Trampen barnehage (1-5 år)	20 min
33 barn	1.8 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

 Gateparkering

Lett 93/100

 Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

- 

Aursmoen idrettsanlegg

3 min 

Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

0.3 km
- 

Aurskoghallen - Aursmoen idrettshall

6 min 

Aktivitetshall

0.5 km
- 

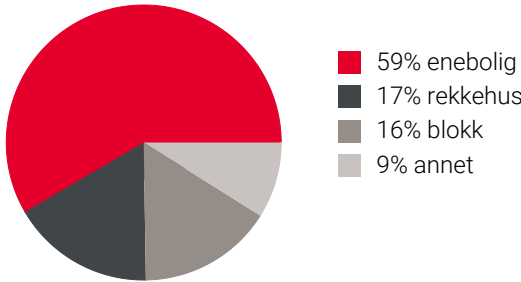
Aura Trening og Helse

5 min 
- 

MOVA Bjørkelangen

10 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

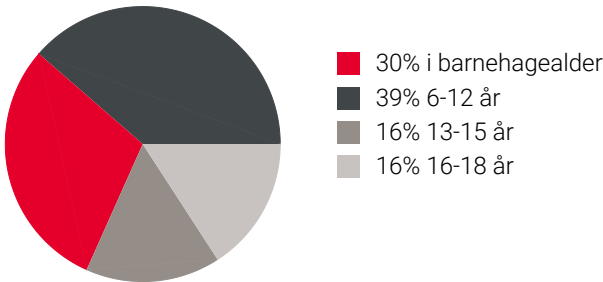
Aurskog Senter

3 min 
- 

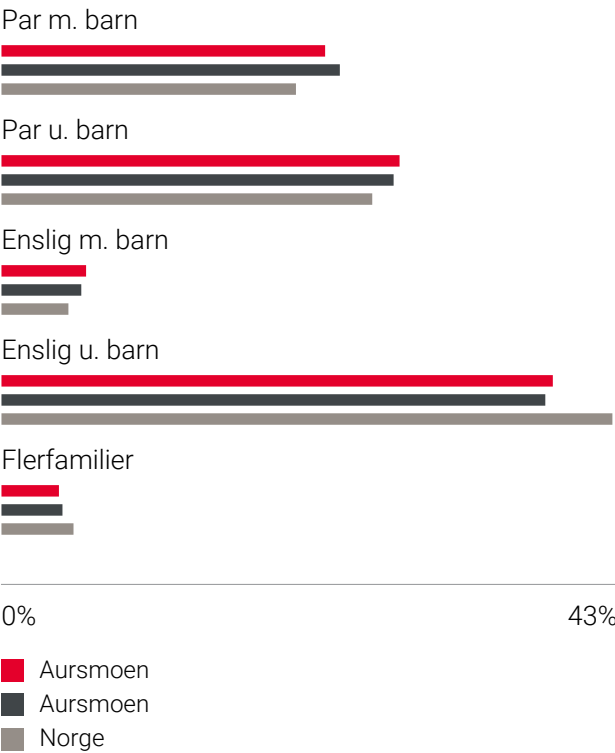
Aurskog apotek

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

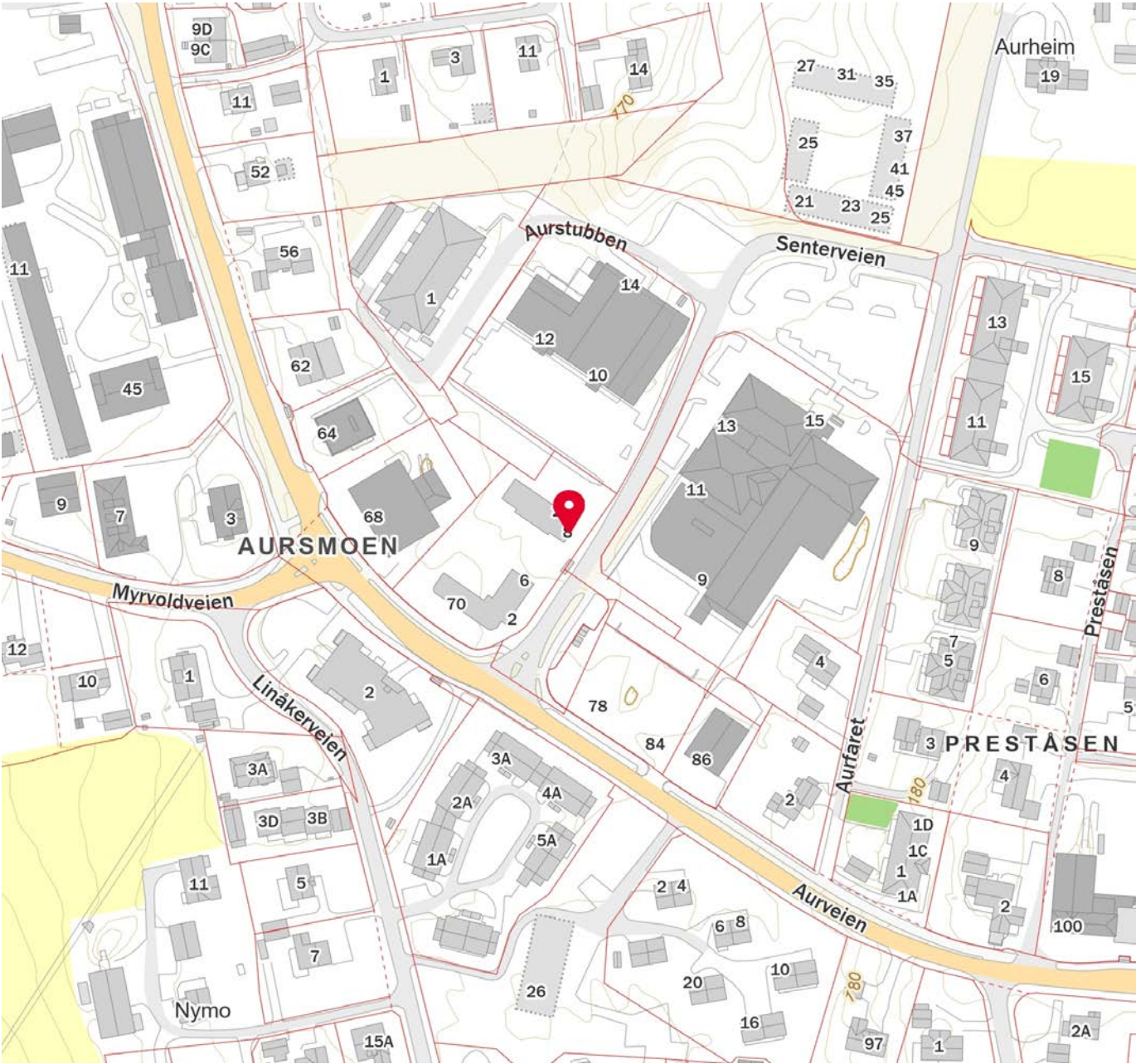


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Forvaltning

FXARK AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Liste over kopimottakere:
AURVEIEN 70 AS, c/o Tab Gruppen AS
Postboks 103
, 1941 BJØRKELANGEN

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
22/00811-46

Saksbehandler:
Tonje Riber

Dato: 18.03.2024

192/153 Ferdigattest for Aurkvartalet

Rammetillatelse er gitt 7.3.2022
lgangsettingstillatelse 1 er gitt 4.4.2022. Endring av igangsettingstillatelse 1 er gitt 19.4.2022.
lgangsettingstillatelse 2 er gitt 23.6.2022.
lgangsettingstillatelse 3 er gitt 3.1.2023.
Midlertidig brukstillatelse er gitt 21.9.2023 og 4.10.2023.

Komplett søknad om ferdigattest er mottatt 14.3.2024.

Gjelder:
Gnr/bnr:
Byggested:
Plangrunnlag:

Nybygg leilighetsbygg med næringslokaler i 1. etasje - Aurkvartalet
192/153
Aurveien 70 og Senterveien 2, 4 og 6, 1930 AURSKOG
Detaljregulering for Aurveien 70-74 m.fl., Aursmoen sentrum

Ansvarlig søker:
Tiltakshaver:

FXARK AS
Aurveien 70 AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 14.3.2024. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Tonje Riber
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256

Innkalling til ordinært årsmøte 17.04.2024 for 5264 Sameiet Aurkvartalet.

Møtested:
Tid: kl. 18:30

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Godkjenning av de stemmeberettigede
- Sak 3: Årsrapport og årsregnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Oppdatering av vedtekter

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Jan Espen Gjerde velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 2: Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Mot
"Forslag avvises"

Sak 3: Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Mot
"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100000.

Styrehonorar
Styrehonorar for perioden 2023-2024 settes til kr. 100000

Mot
"Forslag avvises"

Sak 5: Oppdatering av vedtekter

Oppdatering av vedtektene 2-1.

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 av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører. 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.

Eier skal melde fra om utleie og leietakere til styret.

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

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

For ★ Styrets innstilling
"Vedtektene oppdateres iht. forslaget"

Mot
"Forslag avvises"



Sameie Aur kvartalet
STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret gir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Hans Arne Eliassen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Alexander Wold	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Liv M. Solheim	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Svein I. Karlsen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Martin Vestreng	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:		
	: Radima Ayupova	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

:
:

SELSKAPSINFORMASJON

Aur kvartalet Sameie/Boligsameie ble stiftet 07.08.2023 og har organisasjonsnummer 932 199 254.

Sameiet består av 58 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger. I tillegg er det 7 næringsseksjoner.

Eiendommen har gnr. 192, bnr. 153 i Aurskog- Høland kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.



STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 2 styremøter samt ett arbeidsmøte og behandlet saker, så som:

- Løpende vedlikehold, tegnet ca. 15 kontrakter og serviceavtaler
- Budsjettering
- Fastsette trivselsregler
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Etablert billader tjeneste

Av andre større saker kan nevnes:

- Flere befaringer med ØMF og TAB for ferdigstillelse av fellesområder
- Samordning av screen og markiser for utvendig solavskjerming
- Styremedlemmer har gjennomgått flere kurs i Bori regi for aktivt styrearbeid i sameie
- Gjennomgang og opplæring i teknisk anlegg (brannanlegg, sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg og elanlegg)
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma, renhold og andre leverandører av varer/tjenester
- Bestilling av nøkler
- Info tavler i inngangspartier (Mars)
- Feiing/ vask av garasjeanlegg (April/ mai)

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 29.02.2024.

INFORMASJON OM Sameiet Aurkvartalet SAMEIE

Sameiet Aurkvartalet ble stiftet 07.08.2023.

Styret kan også kontaktes på epost aurkvartalet@borimail.com.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukking i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet har avtale med Bygdeservice om vaktmestertjeneste.

RENHOLD

Aurskog Renhold er engasjert til å vaske fellesarealene.

NØKLER

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til vaktmesteren/styret og må betales av den enkelte.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

BREDBÅND

Vev leverer bredbånd til hver seksjon.

FORSIKRINGER

Bygninger

Sameiet er bygninger m.m. forsikret i Protector Forsikring ASA.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og påregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

For å melde skade til **Protector** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes. Ved bruk av forsikringen betaler seksjonseieren.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til Sameiets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon (oppgi gjerne nummer).

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023					
Sameiet Aukvartalet					
Alle beløp i NOK					
		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	476 616	0	0	2 812 200
Annen driftsinntekt	2	350 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		826 616	0	0	2 812 200
Kostnader					
Lønnskostnad	3	0	0	0	114 100
Konsulenttjenester	4	18 168	0	0	115 638
Rep og vedlikehold	5	21 549	0	0	480 000
Forsikringer		39 741	0	0	186 000
Energi og fyring		240 649	0	0	1 030 507
Kabel-TV og telefoni		24 223	0	0	452 400
Driftskostnader	6	93 972	0	0	250 000
Andre driftskostnader	7	5 593	0	0	50 501
Sum driftskostnader		443 895	0	0	2 679 146
Driftsresultat før finansposter		382 721	0	0	133 054
Finansielle poster					
Finansinntekt		60	0	0	0
Sum finansposter		60	0	0	0
Årsresultat		382 781	0	0	133 054
Overført til annen egenkapital	8	382 781	0	0	0
Sum disponering		382 781	0	0	0

Balanse 31.12.2023			
Sameiet Aukvartalet			
Alle beløp i NOK			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		216 728	0
Kundefordringer		223 198	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		297 016	0
Sum omløpsmidler		736 943	0
SUM EIENDELER		736 943	0

Balanse 31.12.2023			
Sameiet Aurlkvartalet			
Alle beløp i NOK			
	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	382 781	0
Sum egenkapital		382 781	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		182 718	0
Annen kortsiktig gjeld		171 444	0
Sum kortsiktig gjeld		354 162	0
Sum gjeld		354 162	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		736 943	0

Sameiet Aurlkvartalet		
Hans Arne Eliassen	Liv Marie Solheim	Svein Idar Karlsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem
Martin Vestreng	Alexander Wold	
Styremedlem	Styremedlem	

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	223 783	0	0	2 170 000
3601 Felleskostnader næring	14 695	0	0	80 000
3602 Avregning 2023 Næring	-36 484	0	0	0
3606 Kabel TV/bredbånd	55 296	0	0	452 400
3607 Garasje	17 136	0	0	0
3608 Parkeringsplasser	0	0	0	109 800
3632 Strøm	202 191	0	0	0
Sum felleskostnader	476 616	0	0	2 812 200

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Oppstartskapital	350 000	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	350 000	0	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	0	0	0	100 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	0	14 100
Sum lønnskostnader	0	0	0	114 100

Sameiet er nytt, og det er derfor ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulentttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	0	0	0	6 000
Forretningsførerhonorar	18 168	0	0	109 638
Sum konsulentttjenester	18 168	0	0	115 638

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold VVS	0	0	0	55 000
Vedlikehold elektro	0	0	0	55 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	0	90 000
Vedlikehold heis	11 242	0	0	80 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	0	130 000
Vedlikehold brannsikring	10 307	0	0	70 000
Sum vedlikeholdskostnader	21 549	0	0	480 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	78 917	0	0	160 000
Renholdstjenester	15 055	0	0	90 000
Sum driftskostnader	93 972	0	0	250 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	0	0	0	30 000
Søppeltømming/containerer	0	0	0	5 000
Verktøy og redskaper	0	0	0	5 000
Nøkler, låser og skilt	926	0	0	0
Kontorrekvisita	0	0	0	1 500
Generalforsamling/årsmøte	0	0	0	7 501
Velferdskostnader	1 917	0	0	0
Annen kontorkostnad	2 250	0	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	500	0	0	1 500
Sum andre driftskostnader	5 593	0	0	50 501

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Tilført til/fra EK fra årets resultat	382 781	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	382 781	0
Annen egenkapital 31.12	382 781	0
Sum egenkapital 31.12	382 781	0

Note 9 Arbeidskapital

	2023	2022
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	382 781	0
B. Årets endring i arbeidskapital	382 781	0
C. Arbeidskapital 31.12	382 781	0
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	736 943	0
- Kortsiktig gjeld	354 162	0
= Arbeidskapital 31.12	382 781	0

Resultatregnskap 2023

Sameiet Aurkvartalet

Alle beløp i NOK

Bolig

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	496 305	0	0	2 732 200
Annen driftsinntekt	2	320 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		816 305	0	0	2 732 200
Kostnader					
Lønnskostnad		0	0	0	106 592
Konsulenttjenester	3	16 939	0	0	108 029
Rep og vedlikehold	4	20 852	0	0	453 680
Forsikringer		37 055	0	0	173 761
Energi og fyring		240 649	0	0	1 030 507
Kabel-TV og telefoni		24 223	0	0	452 400
Driftskostnader	5	88 638	0	0	239 472
Andre driftskostnader	6	5 225	0	0	49 151
Sum driftskostnader		433 581	0	0	2 613 592
Driftsresultat før finansposter		382 725	0	0	118 608
Finansielle poster					
Finansinntekt		56	0	0	0
Sum finansposter		56	0	0	0
Årsresultat		382 781	0	0	118 608
Overført til annen egenkapital		382 781	0	0	0
Sum disponering		382 781	0	0	0

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	223 783	0	0	2 170 000
3606 Kabel TV/bredbånd	55 296	0	0	452 400
3607 Garasje	15 036	0	0	0
3608 Parkeringsplasser	0	0	0	109 800
3632 Strøm	202 191	0	0	0
Sum felleskostnader	496 305	0	0	2 732 200

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Oppstartskapital	320 000	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	320 000	0	0	0

Note 3 Konsulentttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	0	0	0	5 605
Forretningsførerhonorar	16 939	0	0	102 424
Sum konsulentttjenester	16 939	0	0	108 029

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold VVS	0	0	0	51 381
Vedlikehold elektro	0	0	0	51 381
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	0	84 078
Vedlikehold heis	11 242	0	0	80 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	0	121 446
Vedlikehold brannsikring	9 610	0	0	65 394
Sum vedlikeholdskostnader	20 852	0	0	453 680

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	73 583	0	0	149 472
Renholdstjenester	15 055	0	0	90 000
Sum driftskostnader	88 638	0	0	239 472

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	0	0	0	30 000
Søppeltømming/container	0	0	0	4 671
Verktøy og redskaper	0	0	0	4 671
Nøkler, låser og skilt	863	0	0	0
Kontorrekvisita	0	0	0	1 401
Generalforsamling/årsmøte	0	0	0	7 007
Velferdskostnader	1 788	0	0	0
Annen kontorkostnad	2 108	0	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	466	0	0	1 401
Sum andre driftskostnader	5 225	0	0	49 151

Resultatregnskap 2023					
Sameiet Aukvartalet					
Alle beløp i NOK					
Næring					
		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	-19 690	0	0	80 000
Annen driftsinntekt	2	30 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		10 310	0	0	80 000
Kostnader					
Lønnskostnad		0	0	0	7 508
Konsulentttjenester	3	1 228	0	0	7 609
Rep og vedlikehold	4	697	0	0	26 320
Forsikringer		2 686	0	0	12 239
Driftskostnader	5	5 335	0	0	10 528
Andre driftskostnader	6	368	0	0	1 350
Sum driftskostnader		10 314	0	0	65 554
Driftsresultat før finansposter		-4	0	0	14 446
Finansielle poster					
Finansinntekt		4	0	0	0
Sum finansposter		4	0	0	0
Årsresultat		0	0	0	14 446

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3601	Felleskostnader næring	14 695	0	0	80 000
3602	Avregning 2023 Næring	-36 484	0	0	0
3607	Garasje	2 100	0	0	0
Sum felleskostnader		-19 690	0	0	80 000

Note 2 Andre driftsinntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Oppstartskapital	30 000	0	0	0
Sum andre driftsinntekter		30 000	0	0	0

Note 3 Konsulentttjenester

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Revisjon	0	0	0	395
	Forretningsførerhonorar	1 228	0	0	7 214
Sum konsulentttjenester		1 228	0	0	7 609

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold VVS	0	0	0	3 619
Vedlikehold elektro	0	0	0	3 619
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	0	5 922
Vedlikehold ventilasjon	0	0	0	8 554
Vedlikehold brannsikring	697	0	0	4 606
Sum vedlikeholdskostnader	697	0	0	26 320

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	5 335	0	0	10 528
Sum driftskostnader	5 335	0	0	10 528

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	0	0	0	329
Verktøy og redskaper	0	0	0	329
Nøkler, låser og skilt	63	0	0	0
Kontorrekvisita	0	0	0	99
Generalforsamling/årsmøte	0	0	0	494
Velferdskostnader	130	0	0	0
Annen kontorkostnad	142	0	0	0
Bank og kortgebyrer	34	0	0	99
Sum andre driftskostnader	368	0	0	1 350

5264 2023 Årsregnskap samlet.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Solheim, Liv Marie	2024-03-27	Karlsen, Svein Idar	2024-03-27

Identifikasjon

 Solheim, Liv Marie

Identifikasjon

 Karlsen, Svein Idar

Navn	Dato	Navn	Dato
Eliassen, Hans Arne	2024-03-27	Wold, Alexander	2024-04-01

Identifikasjon

 Eliassen, Hans Arne

Identifikasjon

 Wold, Alexander

Navn	Dato
Vestreng, Martin	2024-03-28

Identifikasjon

 Vestreng, Martin

Til årsmøtet i Sameiet Aurkvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Aurkvartalet som viser et overskudd på NOK 382 781. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 3. april 2024

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD <i>Norwegian Buypass</i>	04/03/2024 17:54:45 (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

fra ordinær årsmøte i Sameiet Aurkvartalet avholdes 17. april 2024
Kl 18:30 , Aurskoghallen. Aurveien 41, 1930 Aurskog

Fra forretningsfører BORI møtte: Jan Espen Gjerde

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1	KONSTITUERING
A)	<u>Valg av møteleder</u> Valgt ble: Jan Espen Gjerde
B)	<u>Opptak av navnefortegnelse</u> Tilstede fra seksjonseierne: 21 seksjonseiere, 3 fullmakter, utbygger representerer 21 usolgte boligseksjoner totalt: 45 stemmeberettigede.
C)	<u>Valg av sekretær og 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen.</u> Jan Espen Gjerde ble valgt til sekretær. Hege Westby og Sølve Hansen til å underskrive protokollen.
D)	<u>Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn</u> Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøte var innkalt på og erklære denne for lovlig satt. Vedtak: Godkjent
SAK 2	ÅRSMELDING FOR 2023
	Styrets årsberetning for 2023 ble referert. Vedtak: Tas til etterretning

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

- A) Årsregnskap for 2023
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent
- B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årets resultat overføres egenkapital.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: 100 000,-

Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER

Bakgrunn:
Oppdatering av vedtektene 2-1.

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 av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører. 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.

Eier skal melde fra om utleie og leietakere til styret.

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

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

Vedtak: Enstemmig godkjent

SAK 6 VALG

A) Valg av varamedlem for 1 år :

Valgt ble : Radimkhan Ayupova

Protokollen undertegnes av:

Jan Espen Gjerde (s)

Møteleder valgt av årsmøte

Hege Westby (s)

Protokollvitne valgt av årsmøte

Jan Espen Gjerde (s)

Sekretær valgt av årsmøte

Sølve Hansen (s)

Protokollvitne valgt av årsmøte

V E D T E K T E R

For

SAMEIET AURKVARTALET

31.08.2023

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

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

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

Utbygger fordeler parkeringsplassene ved innflytting, senere er det styret som håndterer bytte, leie osv. Usolgte plasser vil eies av utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Disse kan utbygger selge eller leie ut. Det er 5 gjesteparkeringsplasser på bakkeplan i sambruk mellom bolig og næring. Mellom kl 0800-1600 er 2 av plassene forbeholdt næringsseksjonene.

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

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

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

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

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

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

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierne 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 effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur er på plass.

2-4 Gjesteparkering på utomhus.

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Trivselsregler

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

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Seksjonseier skal holde 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 heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

(5) Strømforbruket faktureres etter målt forbruk på 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.

Erstattes av:

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

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

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

(8) Næringene i seksjon1,4 og 5 (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 seksjonseienes 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 besluttet 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 forretningsfører 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 seksjonseiernes 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 3. Dette gir totalt 61 stemmer for hele sameiet.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

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

11. Garasjesameie seksjon 62 og bodsameie seksjon 63

11-1 Navn, eiendom og formål

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

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

11-2 Organisering. Sameiernes rådighet

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

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

Garasjeplassen følger boligen ved salg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Tilsvarende bestemmelse gjelder for utleie av garasjeplass. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

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

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

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

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

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 Aukvartalet.

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 Aukvartalet.

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 Aukvartalet drifter garasjeanlegget hvis ikke eget styre er valgt.

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

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

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

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

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

11-7 Forholdet til sameieloven

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

12. Forbehold om vedtektene

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

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



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

Generert 21.03.25
Vår ref.: / 5
Meglers ref.:
1106250088

Boligopplysninger

Enhet	5	Bolignr	
Boligselskap	5264 Sameiet Aurkvartalet	Etasje	1.etg
Adresse	Senterveien 8, 1930 Aurskog	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Hannes Hud, Fot Og Spa As	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 21.03.25: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08
Felleskostnader næring	969	969	969	969	969	969
Parkering næring	150	150	150	150	150	150
Total	1 119	1 119	1 119	1 119	1 119	1 119

Andel fellesgjeld for Enhet

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap 5264 Sameiet Aurkvartalet (orgnr. 932199254)

Antall enheter 61
Styrets e-post aurkvartalet@borimail.no
Styreleder Hans Arne Eliassen (91883525)
Forsikring Protector forsikring (Polise 3291046-1.1)
Festet tomt Nei
Gnr/Bnr 192/153
Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 38,00
Formue	kr 12 348,00	Utgifter	kr 4,00

Merknader

Sameiet / borettslaget har månedlig forbruksfakturering av energi etter måler for NÆRING. Ved omsetning av NÆRINGSSEKSJONER må det gis melding om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til kundeservice@techem.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kundeservice@techem.no. Faktura- og betalingspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSSEKKE DEKKER OGSÅ DISSE RETTSOMRÅDENE

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSSEKKE gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSSEKKE** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSSEKKE** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSSEKKE.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:	
Adresse:	Senterveien 8 1930 AURSKOG
Meglerforetak:	Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Saksbehandler:	Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Telefon:	414 15 504
E-post:	oyvind.saegrov@aktiv.no
Oppdragsnummer:	

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:	
Låneinstitusjon:	Referanse og tlf nr.: _____
Lånt kapital:	Kr.: _____
Egenkapital:	Kr.: _____
Totalt:	Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre