



# BRØTER

TERRASSE

VEDLEGG SHEFTE  
TRINN 1

# Innhold

- 05 Grunnboksrapport
- 13 Kjøpekontrakt
- 27 BORI - budsjett
- 31 Vedtekter
- 42 Parkering - Combilift
- 44 Fasadetegninger
- 48 Snittegninger
- 53 Bindende kjøpetilbud
- 55 Kontaktinformasjon



Dette er en illustrasjon, avvik kan forekomme



Illustrasjoner, avvik kan forekomme



Tilbaketrukket midt i Lillestrøm sentrum

**BRØTER**  
TERRASSE

# 24-19-9052 Brøter Terrasse - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

NORKART

Grunnboksrapport  
Datakilde: Kartverket

Kommune: 3030 LILLESTRØM

Grunneiendom: Gnr: 81 Bnr: 527

Data uthentet: 28.04.2020 kl. 18:12

Oppdatert per: 28.04.2020 kl. 18:12

## Grunnboksinformasjon

### Hjemmelsopplysninger

Ingen hjemmelsdokumenter registrert.

### Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

### Grunndata

#### [1922/800081-1/8](#) REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST

01.09.1922

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3030 Gnr:81 Bnr:20

#### [2020/538564-1/200](#) OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TINGLYST

01.01.2020 00:00

#### [2020/2287785-1/200](#) SAMMENSLÅING TINGLYST

31.03.2020 13:13

DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:3030 Gnr:81 Bnr:851

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

## Rettigheter på andre eiendommer

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

# 24-19-9052 Brøter Terrasse - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

NORKART

Grunnboksrapport  
Datakilde: Kartverket

Kommune: 3030 LILLESTRØM

Grunneiendom: Gnr: 81 Bnr: 572

Data uthentet: 28.04.2020 kl. 18:12

Oppdatert per: 28.04.2020 kl. 18:12

## Grunnboksinformasjon

### Hjemmelsopplysninger

Ingen hjemmelsdokumenter registrert.

### Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

### Grunndata

#### [1923/800121-1/8](#) REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST

26.07.1923

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3030 Gnr:81 Bnr:20

#### [2020/875701-1/200](#) OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TINGLYST

01.01.2020 00:00

#### [2020/2287785-1/200](#) SAMMENSLÅING TINGLYST

31.03.2020 13:13

DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:3030 Gnr:81 Bnr:851

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

## Rettigheter på andre eiendommer

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

# 24-19-9052 Brøter Terrasse - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

NORKART

Grunnboksrapport  
Datakilde: Kartverket

Kommune: 3030 LILLESTRØM  
Grunneiendom: Gnr: 81 Bnr: 851

Data uthentet: 28.04.2020 kl. 18:12  
Oppdatert per: 28.04.2020 kl. 18:12

## Grunnboksinformasjon

## Hjemmelsopplysninger

## Rettighetshavere til eiendomsrett

[2019/978472-1/200](#) HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT TINGLYST  
23.08.2019 21:00  
Vederlag: NOK 11.128.830  
KJØPER:KVARTAL 39 AS IDEELL: 1/1  
Org.nr: 919111062

## Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.  
Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

[2008/304991-1/200](#) ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
16.04.2008  
:Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2537  
Bestemmelse om vann og kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

[2009/430759-1/200](#) BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST  
16.06.2009  
:Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2537  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

[2018/660655-1/200](#) PANTEDOKUMENT TINGLYST  
17.04.2018 21:00  
BELØP: NOK 25.000.000  
PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE  
Org.nr: 920058817  
OVERFØRT FRA: 3030-81/572

[2020/2226905-3/200](#) PRIORITETSBESTEMMELSE TINGLYST  
13.03.2020 21:00  
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2018/713916-1/200  
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2018/1336370-1/200  
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/978505-1/200

[2018/713916-1/200](#) PANTEDOKUMENT TINGLYST  
02.05.2018 21:00  
BELØP: NOK 25.000.000  
PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE  
Org.nr: 920058817  
OVERFØRT FRA: 3030-81/527

[2020/2226905-2/200](#) PRIORITETSBESTEMMELSE TINGLYST  
13.03.2020 21:00  
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2018/1336370-1/200  
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/978505-1/200

[2018/1336370-1/200](#) PANTEDOKUMENT TINGLYST  
28.09.2018 21:00  
BELØP: NOK 25.000.000  
PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE  
Org.nr: 920058817  
OVERFØRT FRA: 3030-81/2537

[2020/2226905-1/200](#) PRIORITETSBESTEMMELSE TINGLYST  
13.03.2020 21:00  
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/978505-1/200

[2019/978505-1/200](#) PANTEDOKUMENT TINGLYST  
23.08.2019 21:00  
BELØP: NOK 25.000.000  
PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE  
Org.nr: 920058817

## Grunndata

[1928/800045-1/8](#) REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST  
25.05.1928  
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3030 Gnr:81 Bnr:20

[1988/990008-1/8](#) SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: TINGLYST  
30.09.1988  
gnr 81 bnr 1683

[2008/304958-1/200](#) REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST  
16.04.2008  
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2537

[2020/1161951-1/200](#) OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TINGLYST  
01.01.2020 00:00

**[2020/2287785-1/200](#) SAMMENSLÅING TINGLYST**

31.03.2020 13:13

DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:3030 Gnr:81 Bnr:527  
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:3030 Gnr:81 Bnr:572  
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2537  
Elektronisk innsendt

**Rettigheter på andre eiendommer**

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

**24-19-9052 Brøter Terrasse - Ubekreftet  
grunnboksrapport inkl eiendommens  
rettigheter**

NORKART

Grunnboksrapport  
Datakilde: Kartverket  
Kommune: 3030 LILLESTRØM  
Grunneiendom: Gnr: 81 Bnr: 2537

Data uthentet: 28.04.2020 kl. 18:12  
Oppdatert per: 28.04.2020 kl. 18:12

**Grunnboksinformasjon**

**Hjemmelsopplysninger**

Ingen hjemmelsdokumenter registrert.

**Heftelser**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.  
Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.  
Ingen heftelser registrert.

**Grunndata**

**[2008/304958-1/200](#) REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST**

16.04.2008

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3030 Gnr:81 Bnr:851

**[2020/553060-1/200](#) OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TINGLYST**

01.01.2020 00:00

**[2020/2287785-1/200](#) SAMMENSLÅING TINGLYST**

31.03.2020 13:13

DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:3030 Gnr:81 Bnr:851  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Elektronisk innsendt

**Rettigheter på andre eiendommer**

---

**Rettigheter på 3030-81/851****i eiendomsrett****2008/304991-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**

16.04.2008

:Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2537

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

**Rettigheter på 3030-81/851****i eiendomsrett****2009/430759-1/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST**

16.06.2009

:Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2537

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

---

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

**PRIVATMEGLEREN**

# Kjøpekontrakt

## Bolig under oppføring

(selveier/eierseksjon)

**Brøter Terrasse**

**Megler:** NERO Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 985403368MVA  
**Type oppdrag:** 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)  
**Eierform:** Eierseksjon / Fellestomt  
**Oppdragsnr:** 24-19-9052  
**Omsetningsnr:**

## KJØPEKONTRAKT

### Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

**Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.**

#### Mellom

**Kvartal 39 AS**

**Orgnr: 919111062**

c/o AF Gruppen Norge AS  
 Postboks 6272 Etterstad  
 0603 OSLO

heretter kalt *selgeren*, og

KJØPER....

1

### SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

**Type eiendom** Selveierleilighet  
**Matrikkel** Gnr. 81 Bnr. 851 i Lillestrøm kommune. Eiendommen vil bli fradelt/sammenføyd og leiligheten vil få tildelt endelig seksjonsnummer når seksjonering er gjennomført.  
**Eierform tomt** Eiet tomt

#### Leilighetsnummer

Til leiligheten medfølger:

- Tilhørende balkong(er), markterrasse(er), takterrasse(er)
- Sportsbod
- Garasjeplass(er), antall
- Felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer med begrensninger inntatt i de til enhver tid gjeldende vedtekter, avtaler og tinglyste heftelser.

Selger forbeholder seg retten til å tildele bod- og garasjeplass ved overtagelse. Garasjeplass samt sportsbod vil bli søkt etablert som tilleggsdel til seksjonen.

Privat uteplass tilhørende leiligheter i 1. etasje vil bli etablert som tilleggsdel til seksjonen. Dersom dette ikke godkjennes vil bruksretter bli regulert i sameiets vedtekter eller erklæringer eller på annen hensiktsmessig måte. Balkonger over bakkeplan vil inngå i de enkelte seksjoners hoveddel.

Hjemmelshaver til gnr. 81 bnr. 851 er Kvartal 39 AS.

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.



## KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum, kr.  
+ ev. tillegg (garasje/ tilleggsdeler o.l.) kr.  
Til sammen kroner....., heretter kalt "kjøpesummen"

som gjøres opp på følgende måte:

Forskudd, innbetales v/utstedt garanti etter buofl § 12 og § 47	kr.	
Sluttoppgjør innen dato for overtagelse	kr.	_____
Samlet kjøpesum (inkl. tilleggsdel/garasje e.l.)	kr.	_____

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til Staten (2,5 % av andel tomteverdi)	kr	0
Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	kr	585,-
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr stk)	kr	585,-
Oppstartskapital til sameiet (3x mnd. felleskostnad)	kr	
Etableringsgebyr	kr	1 350,-
Totale omkostninger	kr	_____
<u>Kjøpesum og omkostninger</u>	kr	_____

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidpunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK .....,- pr. kvm BRA for boligen. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidpunktet.

Tinglysingsgebyr beløper seg til kr. 585,- for hvert panterettsdokument kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av :

NERO Eiendomsmegling AS  
Postboks 1023 Lillestrøm Syd  
2012 Lillestrøm.  
Tlf 64 84 52 90 Fax: 64 84 52 99 / E-post: oppgjor@privatmegleren.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr. **62010554085, og merkes med: KID-kode** .....

Det er avtalt at kjøper skal betale 10 % forskudd. Hvis forskudd innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest en virkedag før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

#### 4

### GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

#### 5

### HEFTELSE

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Kjøperen kan ikke motsette seg, eller kreve prisavslag eller erstatning for at Selger har inngått avtaler og latt tinglyse nødvendige heftelser og rettigheter på eiendommen knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter tinglyste rettigheter/servitutter. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

#### 6

### TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre eiendomsbetegnelse samt endelig avgiftsgrunnlag på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til NERO Eiendomsmegling AS som har foretatt/vil foreta tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

## 7

**BOLIGEN**

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 9.

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

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

(6) Entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene påbegynnes utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalgsliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstilling av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinke fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

(8) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet vesentlig. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

## 8

**TOMT OG UTENDØRSARBEIDER**

Utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt. Selger forbeholder seg retten til å endre utforming av utomhusarealene, dog uten at den generelle kvaliteten forringes.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig. Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinn er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto. Partene gir ved signering av denne kontrakt, sameiets styre fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret.

Det tas forbehold om justering av tomtegrenser ved fradeling/ sammenføyning.

## 9

**FREMDRIFT OG OVERTAKELSE**

Leilighetene planlegges ferdigstilt i 4. kvartal 2022, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 01.11.2020.

Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha leiligheten klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved igangsetting av prosjektet antyde overtakelsesvindu innenfor en tre måneders ramme. Derneft vil det meddeles konkret overtakelsesdato om lag tre måneder før overtakelsen.

Dersom igangsettingstillatelse gis på et senere tidspunkt vil dette kunne føre til en tilsvarende utsettelse av overtagelsestidspunktet.

Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca. 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstilling av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato. Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbeifaring hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger kan kreve overtakelse selv om eiendommen ikke er ferdig seksjonert.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

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

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen jfr. Bustadoppføringslova § 18. Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre hindringer utenfor Selgers kontroll som forsinker arbeidene, og det ikke er rimelig å vente at Selger kunne ha regnet med hindringen på avtaletiden, eller at Selger skal unngå eller overvinne følgene av hindringen, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtagelsesprotokoll. Kjøperen er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt Selgerens standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen deretter signeres. Selgeren forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler.

Dersom det er feil eller mangler, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. Bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmeloverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøperen for beløp som er uberettiget/ for mye deponert.

Kjøper har jf. bustadoppføringslovas § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmeloverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøperen for beløp som er uberettiget /for mye deponert.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for eiendommens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner eller, skjønt behørig varslet, ikke møter til overtagelsesbefaring, anses eiendommen som godkjent. Kjøper kan kreve ny overtagelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til at det vil bli uteblivelse, *varsler* Selger og megler om dette.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesbefaringen såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1 og 2 er bekreftet innbetalt. Eventuelle tilleggsbestillinger/tilvalg skal også være bekreftet innbetalt før nøklene utleveres.

Dersom Selger utleverer nøkler til Kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer Selger selv risikoen og megler er uten ansvar vedrørende dette.

Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil Selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

## 10

### KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfylder andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

## 11

### FORSIKRING

I byggeperioden er eiendommen forsikret av selgeren. Selger skal sørge for at eiendommen er forsikret på overtakelsestidspunktet. Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

## 12

### SAMEIET

Den enkelte seksjonseier er seksjonseier i sameiet. Han har rett og plikt til å følge den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og kjente inngåtte avtaler. Som vedlegg og en del av denne avtale følger foreløpige vedtekter for sameiet. Vedtektene vil kunne bli noe endret og justert av Selger frem til overtagelse.

Alle byggene er planlagt å inngå i samme eierseksjonssameie. Selger forbeholder seg retten til å endre planlagt organisering av sameiet underveis i byggeprosjektet.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/ fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter. Fellesutgifter er i henhold til prislister i salgsprospektet. For første driftsår, hvor man har lagt til grunn at bl.a. forsikring på bygget, strøm/oppvarming på fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmestertjenester som snømåking og renhold er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall. Kjøper er innforstått med at sameiet fellesutgiftenes størrelse kan endres fra år til år, og vil blant annet avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Når sameiet er etablert, innkaller Selger styret v/sameiets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer. Dersom sameiets styre på overtakelsestidspunktet kun består av medlemmer utpekt av Selger, kan Selger før overtakelsen innkalle de fremtidige seksjonseierne slik at de velger minst to personer til å representere de fremtidige seksjonseierne ved overtakelsen, enten ved at disse personene innvelges i Sameiets styre eller på annen måte. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn – og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger engasjerer forretningsfører for sameiet på sameiets regning.

### 13

#### AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Ved avbestilling vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

### 14

#### SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

- Utbygger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.
- Selger har rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse av fellesarealene, herunder å selge f.eks. ekstra bod- og parkeringsplasser til enkelte seksjonseiere
- Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

- Transport av kontrakt krever selgers samtykke. Det er kun mulig å samtykke til videresalg av opprinnelig avtale, dersom opprinnelig kjøper er

forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie.

Slikt videresalg skjer ved transport av kontrakten.

Gebyr for slik transport utgjør kr 40.000,- til utbygger, og et administrasjonsgebyr på kr 25.000,- inkl. mva.

Megler fakturerer Utbygger direkte for administrasjonsgebyret på kr. 25.000,-.

Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse.

For øvrige videresalg (videresalg fra næringsdrivende eller fra forbruker på spekulasjon) kan ikke kontraktsposisjonen selges, jfr. Bustadoppføringslova § 1b.

- Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen. Det gjøres oppmerksom på at ved utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst kan det utløses en kjøpsrett for leietaker til redusert pris, ihht. eierseksjonsloven kapittel 3. Dette er kjøpers ansvar og risiko.
- Kjøperen må gi Selgeren mulighet for utbedring innenfor normal arbeidstid, og normalt til de tider selgeren ber om. Dersom Kjøperen ikke gir Selgeren slik mulighet, bortfaller retten til å få en mangel rettet. Kjøperen har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse avsluttes. Selgeren er ikke ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller Kjøperens bruk av boligen.
- Selger tar forbehold om at forsinkelser eller andre oppfyllelsesvanskeligheter som skyldes coronavirus gir rett til fristforlengelse.
- Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

### 15

#### SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold:

- Tilfredsstillende forhåndssalg tilsvarende 50% av totalverdien i prosjektet
- Innvilget byggelånsfinansiering
- Offentlig godkjenning av prosjektet inklusive igangsettingstillatelse
- Godkjenning i utbyggingselskapets styrende organer
- At det for selger, kan inngås en tilfredsstillende entreprisekontrakt

Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 01.05.2021. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan selger velge og ikke realisere prosjektet.

Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt/innflytningstidspunkt tilsvarende. Kjøper kan innen en-1-uke etter 01.05.2021 skriftlig trekke seg fra avtalen dersom ikke selger har avklart/slettet sine forbehold.

### 16

## BILAG

Kjøper har signert på et vedleggshfte som inneholder følgende;

- Selgers byggebeskrivelse datert ....
- Informasjon fra megler datert .....
- Fasade – og etasjetegninger .....
- Kontraktstegning, datert.....
- Utkast sameievedtekter
- Utkast budsjett
- Grunnbokskrift datert ....
- Utskrift av tinglyste erklæringer, dagboksnr. ....

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato: Lillestrøm,

Kjøper:

Selger:

.....  
Kvartal 39 AS v/ ..... iht fullmakt

## Brøter Terrasse



Normalbudsjett 2020- ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

pr. 08.05.2020

## UTKAST

Konto	<b>Inntekter</b>		
3600	Felleskostnader drift	1 450 000	
2922	Fjernvarme	600 000	Kr 10 kvm/mnd
3650	Kabel-tv	426 600	Kr 450 enhet/mnd
36xx	Felleskostnader garasje - faste plass	46 800	Kr 150 fast plass/mnd
36xx	Felleskostnader garasje - multiparkering	31 200	Antatt servicekostnad
	Sum inntekter	2 554 600	
	<b>Kostnader</b>		
6700	Revisjonshonorar	7 000	
5330	Styrehonorar	79 000	Kr 1 000 enhet/år
6710	Forretningsførerhonorar	120 000	Kontrakt
2990	Fjernvarme	600 000	
5400	Arbeidsgiveravgift	10 900	14,1 % av styrehonoraret
6200	Elektrisk energi	200 000	Felles strøm
6600	Større vedlikeholdsprosjekter	0	
<b>Note 1</b>	Generelt rep. og vedlikehold	368 000	
7500	Forsikringer	234 000	Kr 3 000 enhet/år inkl lekeplass
7760	Kommunale avgifter	0	Faktureres direkte fra kommunen til eier
<b>Note 2</b>	Andre driftskostnader	771 000	
		0	
	Sum kostnader	2 389 900	
	Inntekter - kostnader	164 700	
	Endring av disponible midler pr 31.12.	164 700	
	Innbetaling fra boligseks ved kjøp	628 900	3 mnd felleskostnader
	Endring av disponible midler	793 600	
	Antall seksjoner (78 bolig, 1 næring)	79	
	Sum m2 BRA bolig/næring	5 194	eks hems/2 pl m.m.
	Driftsutgifter pr m2 / mnd, kun drift	23,3	
	Driftsutgifter pr m2 / mnd, inkl. alt eksl. garasje	39,7	

**Kommentarer:**

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet i poster som bla: Forsikring, strøm, driftsavtaler, TV /bredbånd iht avtale, fjernvarme. Serviceavtaler er stipulert.

## Brøter Terrasse

## Note 1

## Rep og vedlikehold

6600	Større vedlikeholdskostnader	0	
6601	Bygninger	0	
6602	VVS	15 000	
6603	Elektro	20 000	
6604	Utvendig vedlikehold	30 000	Noe utvendig, lekepass o.l.
6605	Heis	105 000	Serviceavtale 3 heiser + heiskontroll
6614	Brannsikring	50 000	Serviceavtale
6613	Ventilasjon	50 000	Kun service på sentralanlegg. Eksl filterbytte
6607	Garasjeanlegg	31 200	Multianlegg, 13 stk, 200 kr/mnd
6607	Garasjeanlegg	46 800	Faste plasser
6607	Garasjeport	10 000	Serviceavtale
6630	Egenandeler forsikring	10 000	
6615	Dugnader	0	
<b>Sum rep og vedlikehold</b>		<b>368 000</b>	

## Note 2

## Andre driftskostnader:

6320	Renovasjon	5 000	
6500	Verktøy og redskaper	5 000	
6340	Lyspærer og sikringer	10 000	
6606	Kabel TV anlegg / Internett	426 600	450 kr/enhet
6780	Vaktmester/driftsavtaler	284 400	Renhold, vaktm. Snø,grønt
6781	Renholdskostnader	0	Inkl i kto 6780
6782	Snøbrøyting	0	Inkl i kto 6780
6800	Kontorrekvisita	3 000	
6860	Møter, kurs	3 500	
6870	Kostnader tillitsvalgte	1 500	
6290	Varmetap / svinn fjernvarme	30 000	
7770	Bank og kortgebyer	2 000	
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>771 000</b>	

Antall enheter 79

			BRA S	BRA S		BRA Næring	Felleskost drift pr mnd	Månedlig		Felleskost ekskl. garasje
				Plan 2 i leil	Hems			A-konto fjernvarme	Kabel-tv/internett	
H0101	A1	1	78,7				1 801	787	450	3 038
H0102	A1	1	30			17,9	686	300	450	1 436
H0101	A2	1	91,1			56,4	2 084	911	450	3 445
H0102	A2	1	82,4			64,3	1 885	824	450	3 159
H0103	A2	1	43			22,7	984	430	450	1 864
H0104	A2	1	37,8			26,6	865	378	450	1 693
H0105	A2	1	45			65,1	1 030	450	450	1 930
H0106	A2	1	53,1			26,6	1 215	531	450	2 196
H0107	A2		37,8					378		
H0201	A1	2	79,3				1 814	793	450	3 057
H0202	A1	2	30,3				693	303	450	1 446
H0203	A1	2	54,5				1 247	545	450	2 242
H0204	A1	2	53,8				1 231	538	450	2 219
H0201	A2	2	91,7				2 098	917	450	3 465
H0202	A2	2	83,5				1 910	835	450	3 195
H0203	A2	2	43,6				998	436	450	1 884
H0204	A2	2	38,2				874	382	450	1 706
H0205	A2	2	109,2				2 498	1 092	450	4 040
H0206	A2	2	38,2				874	382	450	1 706
H0301	A1	3	79,3				1 814	793	450	3 057
H0302	A1	3	30,3				693	303	450	1 446
H0303	A1	3	54,5				1 247	545	450	2 242
H0304	A1	3	53,8				1 231	538	450	2 219
H0301	A2	3	91,7				2 098	917	450	3 465
H0302	A2	3	83,5				1 910	835	450	3 195
H0303	A2	3	43,6				998	436	450	1 884
H0304	A2	3	38,2				874	382	450	1 706
H0305	A2	3	109,2				2 498	1 092	450	4 040
H0306	A2	3	38,5				881	385	450	1 716
H0307	A2	3	43,7				1 000	437	450	1 887
H0401	A1	4	79,3				1 814	793	450	3 057
H0402	A1	4	30,3				693	303	450	1 446
H0403	A1	4	54,5				1 247	545	450	2 242
H0404	A1	4	53,8				1 231	538	450	2 219
H0401	A2	4	91,7				2 098	917	450	3 465
H0402	A2	4	83,5				1 910	835	450	3 195
H0403	A2	4	44				1 007	440	450	1 897
H0404	A2	4	38,5				881	385	450	1 716

H0405	A2	4	38,5		881	385	450	1 716
H0406	A2	4	109,2		2 498	1 092	450	4 040
H0407	A2	4	38,5		881	385	450	1 716
H0408	A2	4	43,7		1 000	437	450	1 887
H0501	A1	5	79,3		1 814	793	450	3 057
H0502	A1	5	85,7		1 961	857	450	3 268
H0503	A1	5	53,8		1 231	538	450	2 219
H0501	A2	5	91,7		2 098	917	450	3 465
H0502	A2	5	76,5		1 750	765	450	2 965
H0503	A2	5	128,4	27,2	3 560	1 556	450	5 566
H0504	A2	5	72,9	29,9	2 352	1 028	450	3 830
H0505	A2	5	78	29,9	2 469	1 079	450	3 998
H0601	A1	6	112,8		2 581	1 128	450	4 159
H0602	A1	6	68,1		1 558	681	450	2 689
H0603	A1	6	85,7		1 961	857	450	3 268
H0604	A1	6	53,8		1 231	538	450	2 219
H0701	A1	7	61,8		1 414	618	450	2 482
H0702	A1	7	69,3		1 586	693	450	2 729
H0703	A1	7	85,7		1 961	857	450	3 268
H0704	A1	7	53,8		1 231	538	450	2 219
H0801	A1	8	87,6		2 004	876	450	3 330
H0802	A1	8	113,7		2 601	1 137	450	4 188
Næring	B	1			2 219	970	450	3 639
H0201	B	2	38,3		876	383	450	1 709
H0202	B	2	52,9		1 210	529	450	2 189
H0203	B	2	50,6		1 158	506	450	2 114
H0301	B	3	38,3		876	383	450	1 709
H0302	B	3	52,9		1 210	529	450	2 189
H0303	B	3	49,7		1 137	497	450	2 084
H0401	B	4	73,1		1 672	731	450	2 853
H0402	B	4	35,2		805	352	450	1 607
H0403	B	4	52,9		1 210	529	450	2 189
H0404	B	4	49,7		1 137	497	450	2 084
H0501	B	5	73,1		1 672	731	450	2 853
H0502	B	5	35,2		805	352	450	1 607
H0503	B	5	52,9		1 210	529	450	2 189
H0504	B	5	49,7		1 137	497	450	2 084
H0601	B	6	73,1		1 672	731	450	2 853
H0602	B	6	116,8		2 672	1 168	450	4 290
H0701	B	7	136,3		3 118	1 363	450	4 931
H0801	B	8	115		2 631	1 150	450	4 231
			5097,3	87	279,6			
					97	119 968	52 813	35 100
						1 439 622	633 756	421 200
			Sum BRA					5281,3

Prislisten er lagt inn som grunnlag for felleskostnader. Arealene kan bli endret jfr seksjoneringen.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter for Brøter Terrasse Boligsameie. Utkastet skal oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunal saksbehandling, seksjonering mv. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger.

## VEDTEKTER

For

**Brøter Terrasse Boligsameie**  
org. nr. xxx xxx xxx

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet xx.xx.xxxx

### 1. Navn

#### 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Brøter Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 80 seksjoner hvorav 78 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i eiendommen gnr 81 og bnr xx Lillestrøm Kommune. Under boligseksjonene etableres bod - og parkeringsarealer med adkomst via heis til etasjene. Boder er organisert som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Garasjeanlegget består av til sammen 39 plasser fordelt på 26 faste plasser (inkl. 3 HC-plass) og 13 plasser i et multipark-anlegg. Parkeringsplassene vil bli seksjonert som en næringsseksjon hvorav den utgjør 26 faste plasser og 13 plasser i automatisk parkeringsanlegg.

Næringsseksjonen vil utgjøre et realsameie, som kan reguleres særskilt i forhold til drift og vedlikehold av det enkelte sameiet. Plassene kan kun omsettes internt i sameiet. 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 § 2. Eier av p-plass som også tjener som HC-parkering må påregne å måtte bytte plass fra «fast parkeringsplass» til «multiparkeringsplass» dersom en eier av «multiparkeringsplass» får behov for HC-parkering, jf. § 2-2.

Ved usolgte garasjeplasser eier og disponerer utbygger fritt de ideelle andelene inntil garasjeplassene/andelene er solgt.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheter for bolig.

Inndelingen i hoveddeler, tilleggsdeler, areal tildelt parkering (næringsseksjoner) samt sameiebrørens 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 avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.



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

Brøter Terrasse Boligsameie er tilknyttet BORI BBL, noe som innebærer at bare medlemmer i BORI BBL kan bli seksjonseiere i sameiet.

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Garasje plass kan kun selges til seksjonseier i sameiet. Garasje plass kan leies ut til beboere i sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

### 2-2 Leilighet B 701 og B 801

Disse seksjonene har tilgang til heis direkte inn til sin seksjon. Det vil bli inngått en avtale med et vaktelskap eller lignende som har tilgang til nøkler samt avstillingsmulighet for eventuelle alarmer etc.

Det anbefales ikke at aktører som jobber på heisen skal låse seg inn i boenheter uten følge av f.eks. vaktpersonell som må være til stede under hele operasjonen. Dette både av hensyn til eier av boenhet, men også de som utfører jobben.

Nødvendig instruks og informasjon må implementeres i heisens dokumentasjon og følge hele heisen levetid. Adkomst til heis kan gis uten ugrunnet opphold, og innen rimelig tid i forhold til en akutt situasjon. Samtidig må informasjon/opplysninger om hvordan tilkomst kan oppnås være lett synlig for de som må ankomme og raskt trenge slik tilgang. Styret i sameiet har ansvaret for å ivareta dette.

### 2-3 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

3 av plassene i garasjeanlegget er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseiere som disponerer HC plass har plikt til å bytte plass, dersom en sameier eller en av seksjonseierens husstandsmedlem har behov for HC plass.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten

behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen

### 2-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) Det vil være ladepunkter for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen seksjonen disponerer (inkl. multiparkeringsanlegget).

### 2-5 Forkjøpsrett

(1) Dersom seksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dernest andelseierne i boligbyggelaget, forkjøpsrett. Dette gjelder ikke utbyggers usolgte seksjoner.

(2) Det er bare sameiet som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigede.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overdras til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(4) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(5) Styret i sameiet skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 2-6.

### 2-6 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende og hvem kravet skal fremsettes mot

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

(2) Fristen er fem hverdager dersom sameiet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

(3) Krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende skal settes frem skriftlig overfor både erverver og avhender av seksjonen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg er det tilstrekkelig å sette frem kravet overfor erververen.

### 2-7 Nærmere om forkjøpsretten

Ansiennitet i sameiet regnes fra dato for overtakelse av seksjonen. Står flere seksjonseiere i sameiet med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

## 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 seksjonseierne.

(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, markise o.l.

(5) 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.

### 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, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og annet areal som hører boligen forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, kraner, fra rørskap fjernvarme og termostater i boligen, apparater, mm, samt innvendige flater. 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 vannklosett, vasker, kraner, fjernvarmeradiator, termostater, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, mm.

(3) Seksjonseieren har ansvar for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger til og fra egen vannlås eller sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på terrasse og balkong, samt holde disse frie for is, snø, blader, mm.

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

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

(6) Seksjonseier 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 sameierne.

(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 sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 varmeveksler og sprinkelanlegg, radiatorer i fellesarealer og installasjoner som er felles for boligseksjonene.

(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 sameieren 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 sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, drift av fellesareal, styrehonorarer, m.m.

(3) TV kostnader og bredbånd fordeles likt på seksjonene

(4) Fjernvarme vil bli belastet etter avregningsdata fra leverandør og inngå som del av felleskostnadene. Det innbetales et a-kontobeløp som avregnes årlig og ved skifte av hjemmelshaver. Kostnaden for måleravregning dekkes av hver enkelt seksjonseier.

(5) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer og multipark-anlegg fordeles disse på eiere av ideelle andeler i næringsseksjonen for parkering, jf. 1-1 3. avsnitt. Styret fastsetter garasjeleie.

(6) Næringsdelen betaler forholdsmessig andel av felleskostnader.

#### 5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to 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. 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 sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

### 7. Styret og dets vedtak

#### 7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

(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 sameiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

#### 7-2 Styremøter

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

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

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

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

#### 7-3 Styrets oppgaver

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

#### 7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

#### 7-5 Inhabilitet

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

#### 7-6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet 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 sameiere 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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringsseksjonen (lokalet i 1.etg) har en stemme i saker som er fellesanliggende mellom bolig og næring, men har ikke stemmerett i saker som angår kun bolig. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Næringsdelen som knytter seg til garasjeparkering har ikke stemmerett.

### 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, besluttes med vanlig

flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

#### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

#### **8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

#### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

#### **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

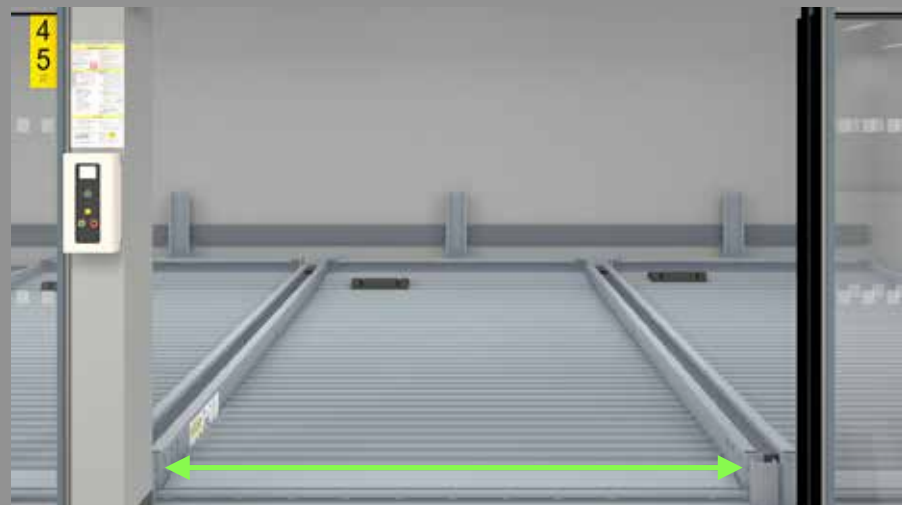
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

#### **10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer**

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

## DIMENSJONER FOR COMBILIFT 542 - VERSJON 2500/2300mm

Illustrasjonene viser tilgjengelig plass ved parkering på angitte plattformversjon. Dersom du ønsker sjekke ditt kjøretøys dimensjoner kan du sjekke dette her: <https://www.automobiledimension.com>



Ved parkering på plattformene vil det være innvendig åpning kant til kant (her illustrert med grønn pil) som måles mot ditt kjøretøys bredde målt ytterkant hjul og speil (se eksempler neste side). Søylar plassert foran systemet kan ha innvirkning på tilgjengelige innkjøringsbredder.



Ved parkering på plattformene vil det være oppgitt maks billengde som måles mot ditt kjøretøys totale lengde inkludert eventuelt hengerfeste.

## LITEN



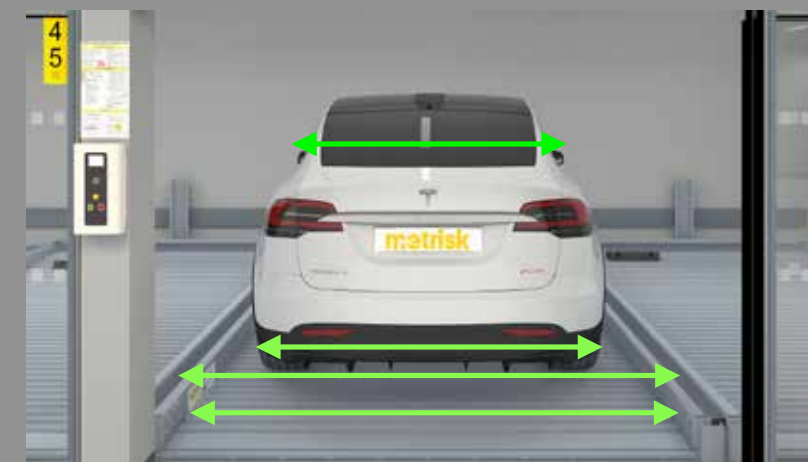
VW GOLF 2020 modell	Bredde	Lengde
Ytterkant speil	195cm	
Ytterkant hjul	179cm	
Innvendig åpning plattform	230cm	
Total bredde for p-plass	250cm	
Maks billengde		500cm
Kjøretøyets lengde		429cm

## NORMAL



AUDI A4 2020 modell	Bredde	Lengde
Ytterkant speil	202cm	
Ytterkant hjul	185cm	
Innvendig åpning plattform	230cm	
Total bredde for p-plass	250cm	
Maks billengde		500cm
Kjøretøyets lengde		476cm

## STØRST

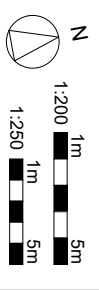


TESLA X 2020 modell	Bredde	Lengde
Ytterkant speil	227cm	
Ytterkant hjul	207cm	
Innvendig åpning plattform	230cm	
Total bredde for p-plass	250cm	
Maks billengde		500cm
Kjøretøyets lengde		504cm



.....Gjennomsnittlig terrengnivå samt nytt og eksisterende terreng = ca c+108

1:250 Fasadefasade Sør



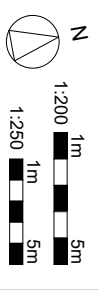
Tegnet av: A.L.	<b>HRTB</b>		Tilskotsnavn: Kvartal 39 AS 0663 Oslo	E20
	Kontrollert av: T.E.	Prosjektleder: RAMMESPKNAD		
ARKITEKURMANL 0106 Oslo Telefon: +47 22983230 E-post: rammspknad@hrtb.no NO 912 838 181 IVA		TILSKOTSNAVNET Kvartal 39 AS 0663 Oslo 54-AC Gadehus Nørgaard Postboks 6772 Elveråsen 0603 Oslo		KVARITAL 39 Brøtler Terrasse Nannestadgata 7 2000 Lillestrøm Grens1/BR1327.mfl <b>Fasadefasade Sør</b>
Rev:		Tegning nr.:		A40-003

Utløsering: BIM Server: BIMSERVER - BIMcloud Basic for ARCHICAD 21/KVARTAL 39-06



.....Gjennomsnittlig terrengnivå samt nytt og eksisterende terreng = ca c+108

1:250 Fasadefasade Vest



Tegnet av: A.L.	<b>HRTB</b>		Tilskotsnavn: Kvartal 39 AS 0663 Oslo	E20
	Kontrollert av: T.E.	Prosjektleder: RAMMESPKNAD		
ARKITEKURMANL 0106 Oslo Telefon: +47 22983230 E-post: rammspknad@hrtb.no NO 912 838 181 IVA		TILSKOTSNAVNET Kvartal 39 AS 0663 Oslo 54-AC Gadehus Nørgaard Postboks 6772 Elveråsen 0603 Oslo		KVARITAL 39 Brøtler Terrasse Nannestadgata 7 2000 Lillestrøm Grens1/BR1327.mfl <b>Fasadefasade Vest</b>
Rev:		Tegning nr.:		A40-004

Utløsering: BIM Server: BIMSERVER - BIMcloud Basic for ARCHICAD 21/KVARTAL 39-06



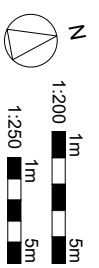
.....Gjennomstiltig terrengnivå samt nylt. og eksisterende terreng = ca c+108

1:250 Fasade Nord



1:250 Fasade Nord2

<b>HR TB</b> HR TB AS Areidevei 28 Sjøveitveien 15 0963 Oslo Telefon: +47 22983230 E-post: hr.tb@hr.tb.no NO 912 838 161 MVA		Tiltaksnavn: Kvarnal 39 AS Næringsveien 15, 0963 Oslo CO/AF Gruppen Norge AS Postboks 4772 Blindern 0403 Oslo		Dato: 07.02.2020 Målestokk: 1:250/A3 Tegning nr.: AA0-001		Rev:
Tegnert nr.: A.L.		Kontrollert: T.E.		Prosjektleder: RAMMESØKNAD		Rev:
KVARTAL 39 Brøtler Terrasse E17 Næringsveien 7 2000 Lillestrøm Grenst/BR1327.mfl						

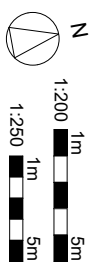


1:250 Fasade Øst

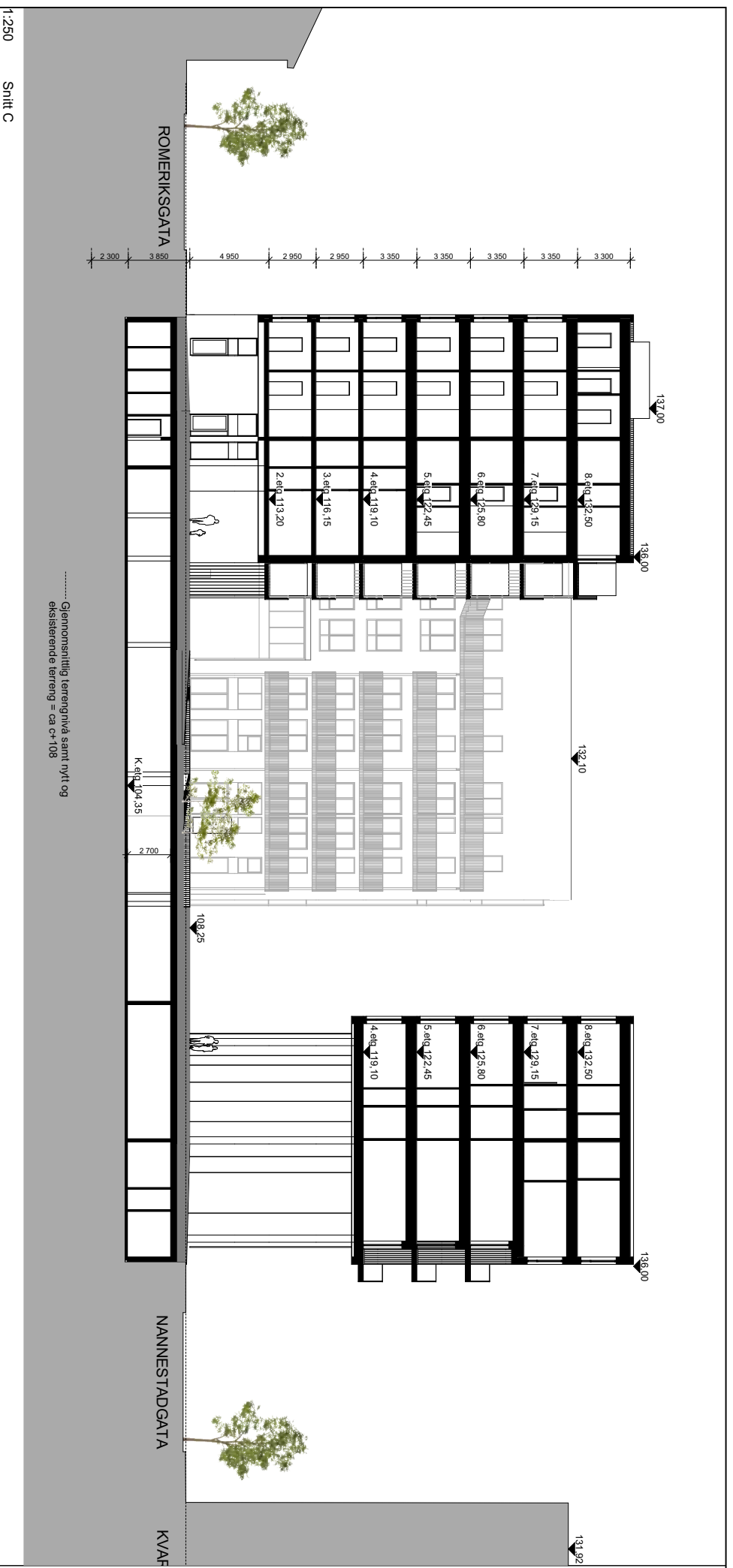
.....Gjennomstiltig terrengnivå samt nylt. og eksisterende terreng = ca c+108

iplassering: BIM Server: BIMSERVER - BIMcloud Basic for ARCHICAD 21/KVARTAL 39-06

<b>HR TB</b> HR TB AS Areidevei 28 Sjøveitveien 15 0963 Oslo Telefon: +47 22983230 E-post: hr.tb@hr.tb.no NO 912 838 161 MVA		Tiltaksnavn: Kvarnal 39 AS Næringsveien 15, 0963 Oslo CO/AF Gruppen Norge AS Postboks 4772 Blindern 0403 Oslo		Dato: 07.02.2020 Målestokk: 1:250/A3 Tegning nr.: AA0-002		Rev:
Tegnert nr.: A.L.		Kontrollert: T.E.		Prosjektleder: RAMMESØKNAD		Rev:
KVARTAL 39 Brøtler Terrasse E18 Næringsveien 7 2000 Lillestrøm Grenst/BR1327.mfl						



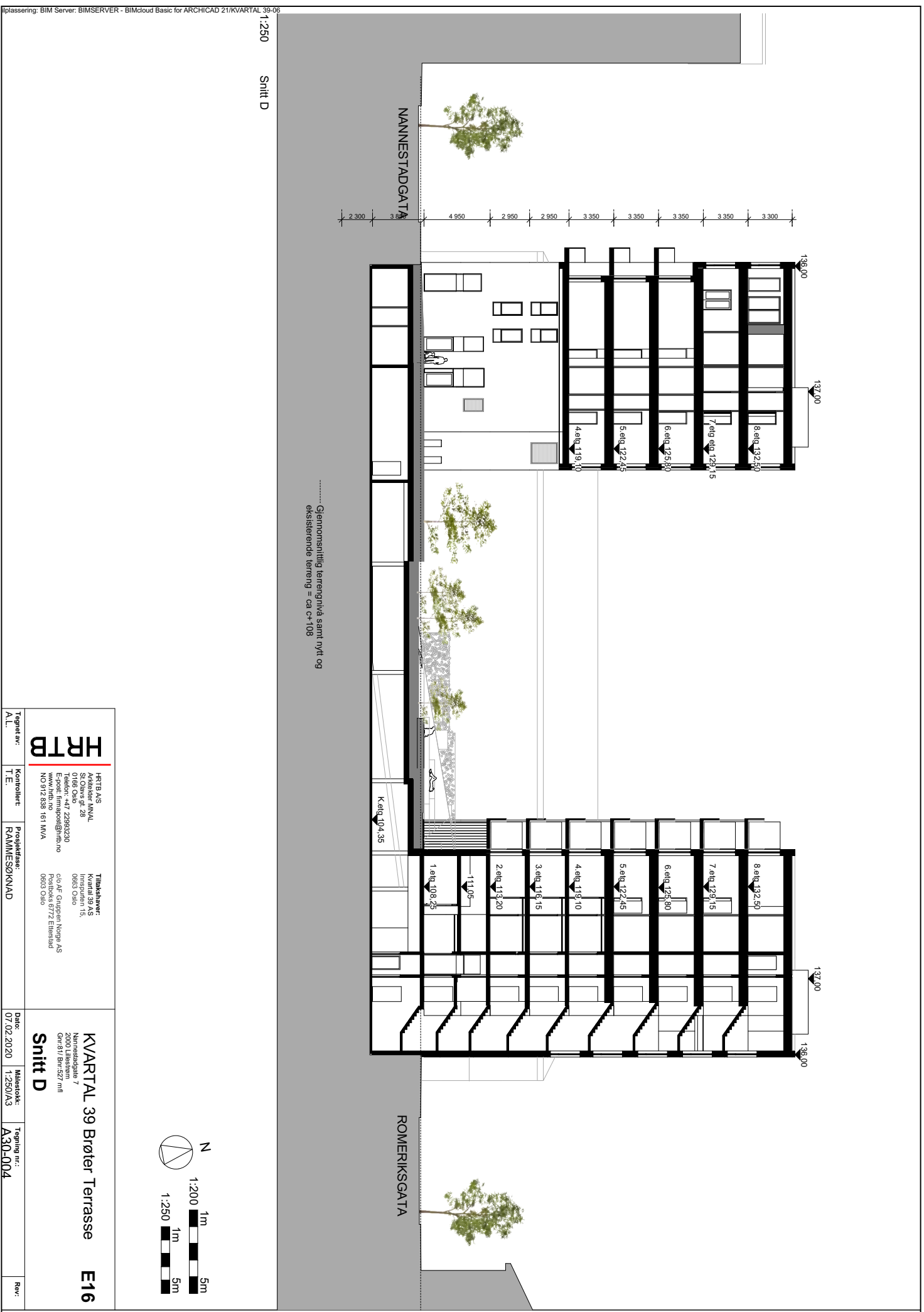




1:250 Snitt C

<b>HRTB</b> HRTB AS Arkitekt MNAK S.S. Olavs gt. 28 0653 Oslo T: +47 22993230 E-post: timpan@hrtb.no www.hrtb.no NO 214 599 91 MVA		Tiltakshaver: Kvarter 39 AS Hingstun 15, 0653 Oslo c/o AF Gruppen Norge AS Postboks 672E Enebakk 0691 Oslo		Dato: 07/02/2020 Tilskudd nr.: 1:250/A/3 Tegning nr.: A.30-003		Rev:	
Prosjektleder: RAMMESHONNAD		Prosjektleder: RAMMESHONNAD		Dato: 07/02/2020 Tilskudd nr.: 1:250/A/3 Tegning nr.: A.30-003		Rev:	

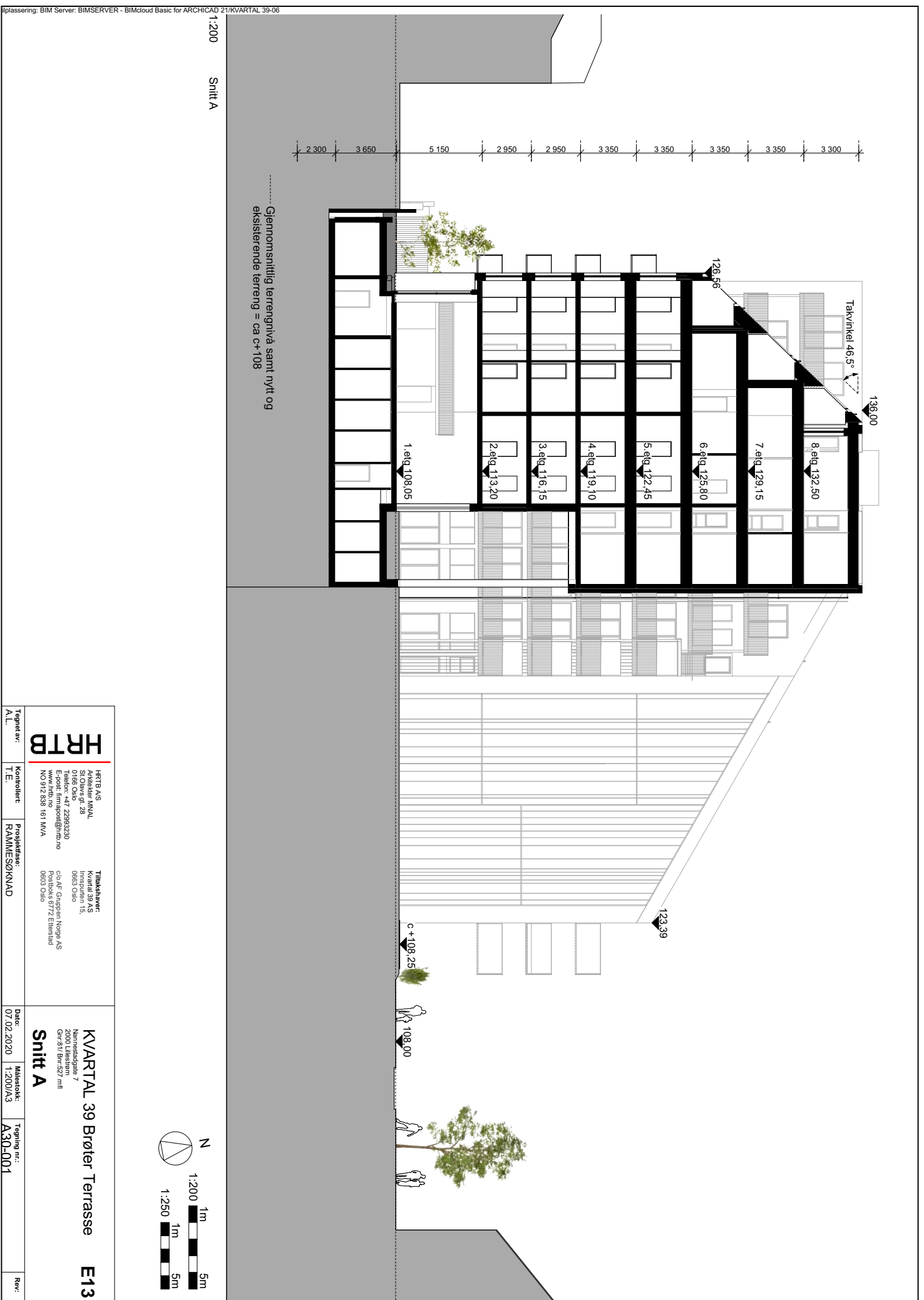
KVARTAL 39 Brøter Terrasse **E15**



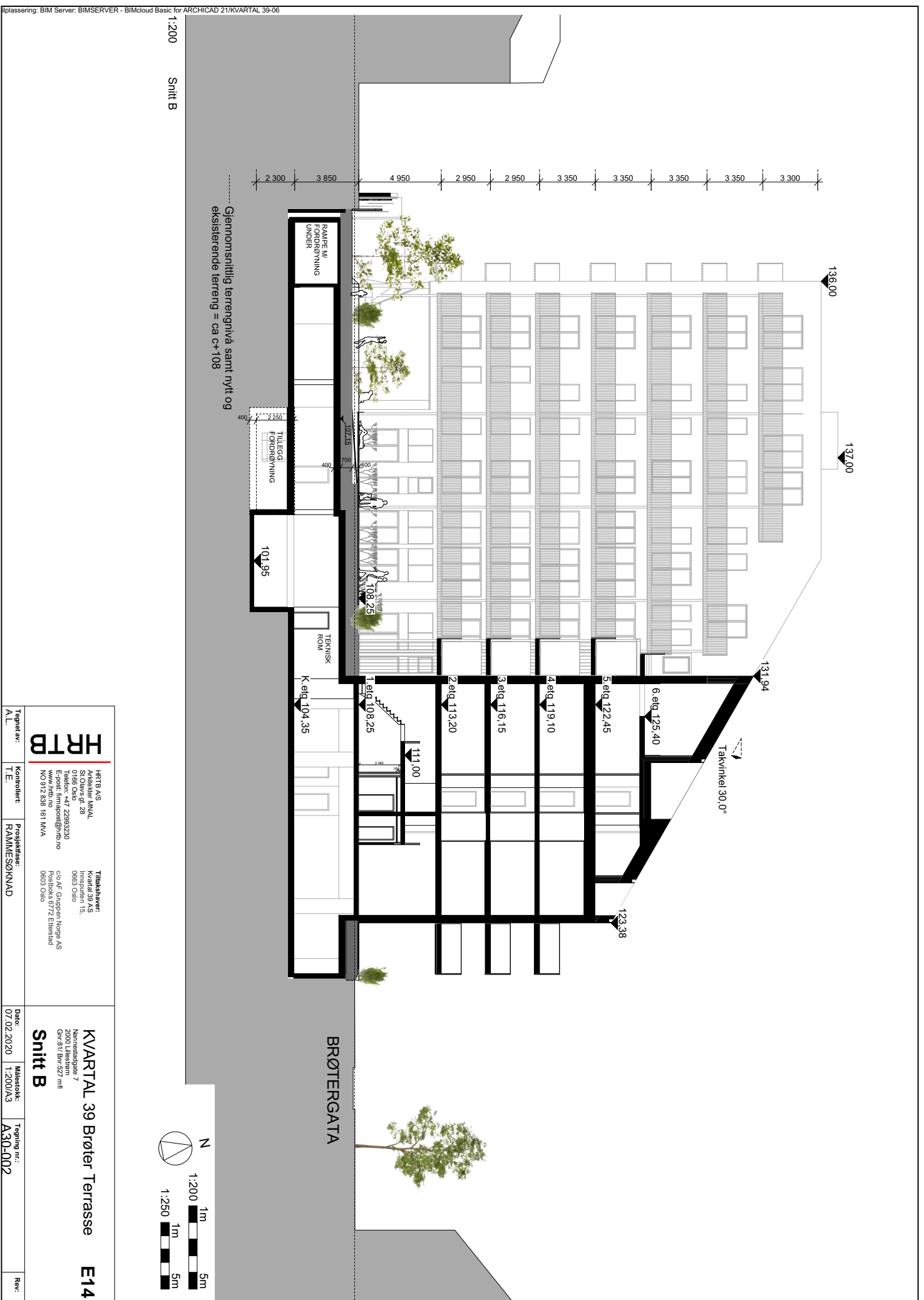
1:250 Snitt D

<b>HRTB</b> HRTB AS Arkitekt MNAK S.S. Olavs gt. 28 0653 Oslo T: +47 22993230 E-post: timpan@hrtb.no www.hrtb.no NO 214 599 91 MVA		Tiltakshaver: Kvarter 39 AS Hingstun 15, 0653 Oslo c/o AF Gruppen Norge AS Postboks 672E Enebakk 0691 Oslo		Dato: 07/02/2020 Tilskudd nr.: 1:250/A/3 Tegning nr.: A.30-004		Rev:	
Prosjektleder: RAMMESHONNAD		Prosjektleder: RAMMESHONNAD		Dato: 07/02/2020 Tilskudd nr.: 1:250/A/3 Tegning nr.: A.30-004		Rev:	

KVARTAL 39 Brøter Terrasse **E16**



<b>HRTB</b> HRTB AS Arkitekt / MNA S.O. Olsvig gt. 28 0663 Oslo T: +47 22993230 E: post: firmapost@hrtb.no www.hrtb.no NO 914 599 91 MVA	Teknologer TE	Prosjektleder RAMMESHONNAD	Dato: 07/02.2020	Tilstand: 1:200/A3	Tegning nr.: A30-001	Rev:	Tiltaksnavn: KVARTAL 39 Brøter Terrasse
							E13 Snitt A



<b>HRTB</b> HRTB AS Arkitekt / MNA S.O. Olsvig gt. 28 0663 Oslo T: +47 22993230 E: post: firmapost@hrtb.no www.hrtb.no NO 914 599 91 MVA	Teknologer TE	Prosjektleder RAMMESHONNAD	Dato: 07/02.2020	Tilstand: 1:200/A3	Tegning nr.: A30-002	Rev:	Tiltaksnavn: KVARTAL 39 Brøter Terrasse
							E14 Snitt B



## Bindende Kjøpstilbud

Undertegnede tilbyr med dette å inngå bindende avtale med selger, Kvartal 39 AS, om kjøp av prosjektert eierseksjon i boligprosjektet Brøter Terrasse på gnr. 81 bnr. 851 i Lillestrøm kommune.

Kun for alternativ budgivning ved salgsstart:

Pri. 2: leil.nr. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_ + omk

Pri. 3: leil.nr. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_ + omk

Pri. 4: leil.nr. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_ + omk

Pri. 5: leil.nr. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_ + omk

Man risikerer ikke å kjøpe mer enn 1 leilighet.  
Alternative bud er like bindende som førsteprioriteten.

Leilighetsnummer (Pri. 1): \_\_\_\_\_

Kjøpesum leil. iht. prisliste kr: \_\_\_\_\_ + omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave/prisliste

Skriver kr (M/BLOKKBOKSTAVER): \_\_\_\_\_ + omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave/prisliste

Ønsker kjøp av bruksrett til 1 p-plass – (se prisliste for mulighet for p-plass)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	Referanse/telefonnummer:	Beløp:
_____	_____	kr _____
_____	_____	kr _____
Egenkapital:	_____	kr _____
Totalt:	_____	kr _____

Egenkapital betstår av:

Salg av nærværende bolig eller annen fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Kjøper har gjort seg kjent med salgsoppgave/leveransebeskrivelse, selgers standard kjøpekontrakt og samtlige vedlegg (herunder foreløpig utomhusplan, tegninger av boligen, samt grunnbok, reguleringskart og bestemmelser). Kjøper godtar betalingsplanen og betaler i tillegg omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave og prisliste. Kjøper er innforstått med at det ikke er lov å erverve mer enn to eierseksjoner i ett sameie.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_

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

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste tilbudet. Likeledes er jeg klar over at budet er bindende når det er kommet til selgers kunnskap. Jeg er kjent med og godtar alle salgsvilkår og forbehold som gjelder for salget og som fremkommer av salgsoppgave med vedlegg. Bud akseptert av selger gjelder, sammen med salgsoppgave og vedlegg til denne, som foreløpig kontrakt. Kjøper aksepterer at e-post benyttes som kommunikasjonsmiddel.

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato (6 siffer): _____	Fødselsdato (6 siffer): _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr./sted: _____	Postnr./sted: _____
Tlf. arb./mobil: _____	Tlf. arb./mobil: _____
E-post: _____	E-post: _____
Sted/dato: _____	Sted/dato: _____
Signatur: _____	Signatur: _____

Budskjema med kopi av legitimasjon leveres megler eller det kan inngis elektronisk gjennom tryggbudgivning.  
E-post: trs@privatmegleren.no/tv@privatmegleren.no



### Kontakt megler



Tom-Richard Seim  
trs@privatmegleren.no  
no  
**982 04 222**



Torkild Vinje  
tv@privatmegleren.no  
**408 40 056**



**PRIVATMEGLEREN**  
NYEBOLIGER ROMERIKE

