



# LILLEBAKKEN TERRASSE II

Bo sentralt med et trygt, hyggelig og enklere hverdagsliv!



Velkommen til Lillebakken Terrasse II!

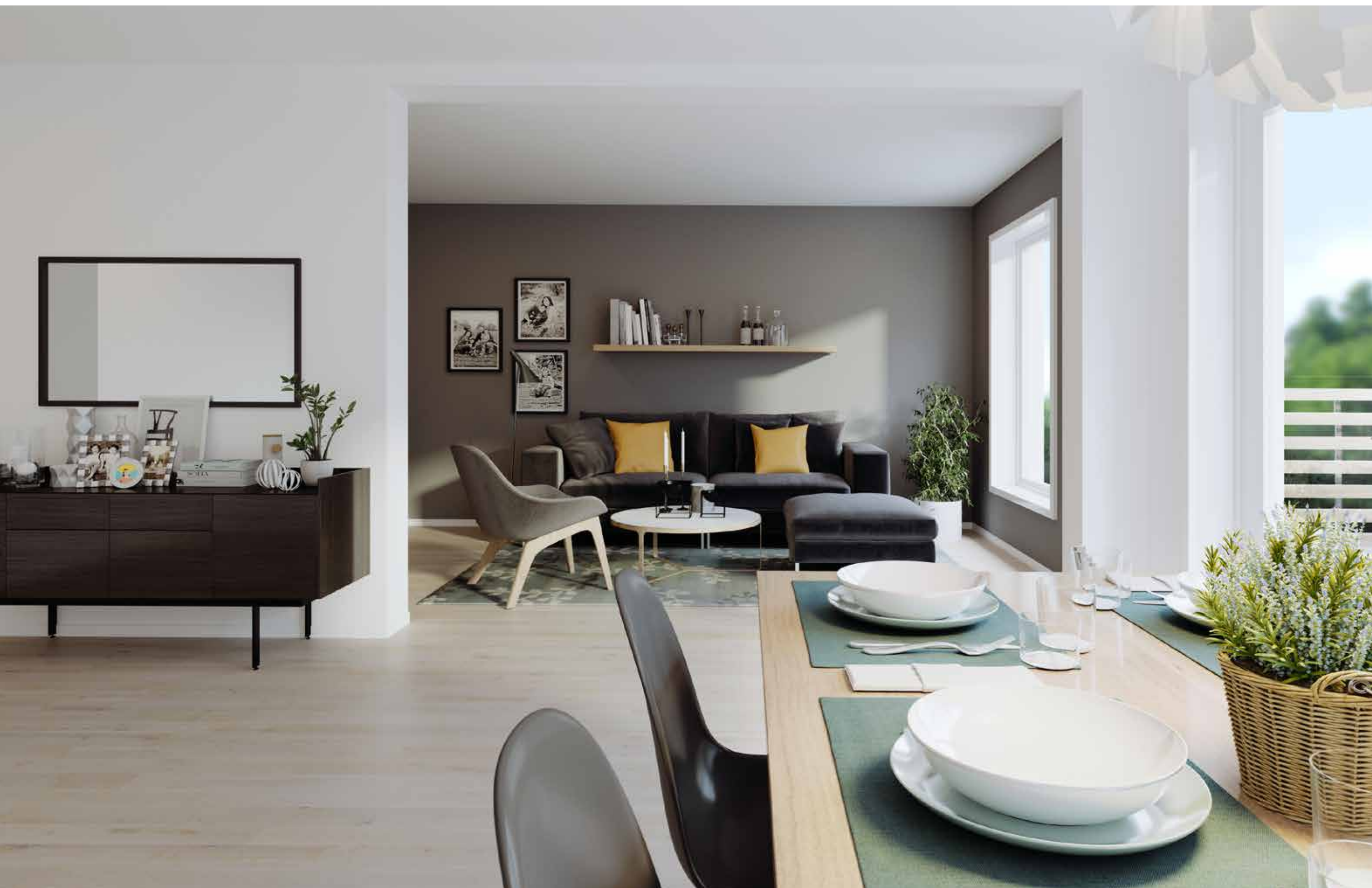
Lillebakken Terrasse II er et nytt og spennende boligprosjekt med sentral plassering i Elverum sentrum. Bygget med 20 gjennomgående leiligheter fra 43 til 86 m<sup>2</sup> over 4 etasjer blir liggende på en flat tomt godt skjermet fra trafikkstøy og med meget gode solforhold fra morgen til kveld.

Leiligheter på bakkeplan vil få romslige markterrasser på stuesiden opparbeidet med betongheller og innrammet med beplantninger og plenarealer. Fra 2. etasje og oppover vil leilighetene få romslige balkonger på ca. 10 kvm. Svalgangen på inngangspartisiden mot sørøst vil bli ekstra brede, ca. 230 cm. Dette tilsier at man kan ha egne, små sittegrupper også på denne siden av bygget hvor morgenkaffen eller de lune og svale kveldene nytes.

Generelt vil leilighetene få gode planløsninger med en god standard på tekniske anlegg, materialvalg og innredninger.









*Leiligheter på bakkeplan vil  
få romslige markterrasser på  
stuesiden opparbeidet med  
betongheller og innrammet med  
beplantninger og plenarealer.  
Fra 2. etasje og oppover vil leilighetene  
få romslige balkonger på ca. 10 kvm.*







### Lillebakken Terrasse III!



Leilighetene i Lillebakken Terrasse II vil få en meget sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til alle sentrumsfasilitetene Elverum by har å tilby. Byen har kjøpesentra i hver ende av sentrum, og hvor forretninger og kontorer i Storgata binder disse sammen. Torvet ligger kun et par minutters gange unna med flere koselige spisesteder, butikker, treningssenter m.m. Ellers i sentrum finner du fotballbaner, svømmehall og ikke minst Glomma med sine fine gang- og sykkelveger for å nevne noe. I stor-sentrumsområdet for øvrig finner vi blant annet Terningen Arena som huser Elverum håndball's hjemmebane, turnhall og klatrevegg for å nevne noe. Her finner vi også Høgskolen samt flere helseforetak. Det er kort avstand til Svartholtet med sine milevis lange turstier og skiløyper.









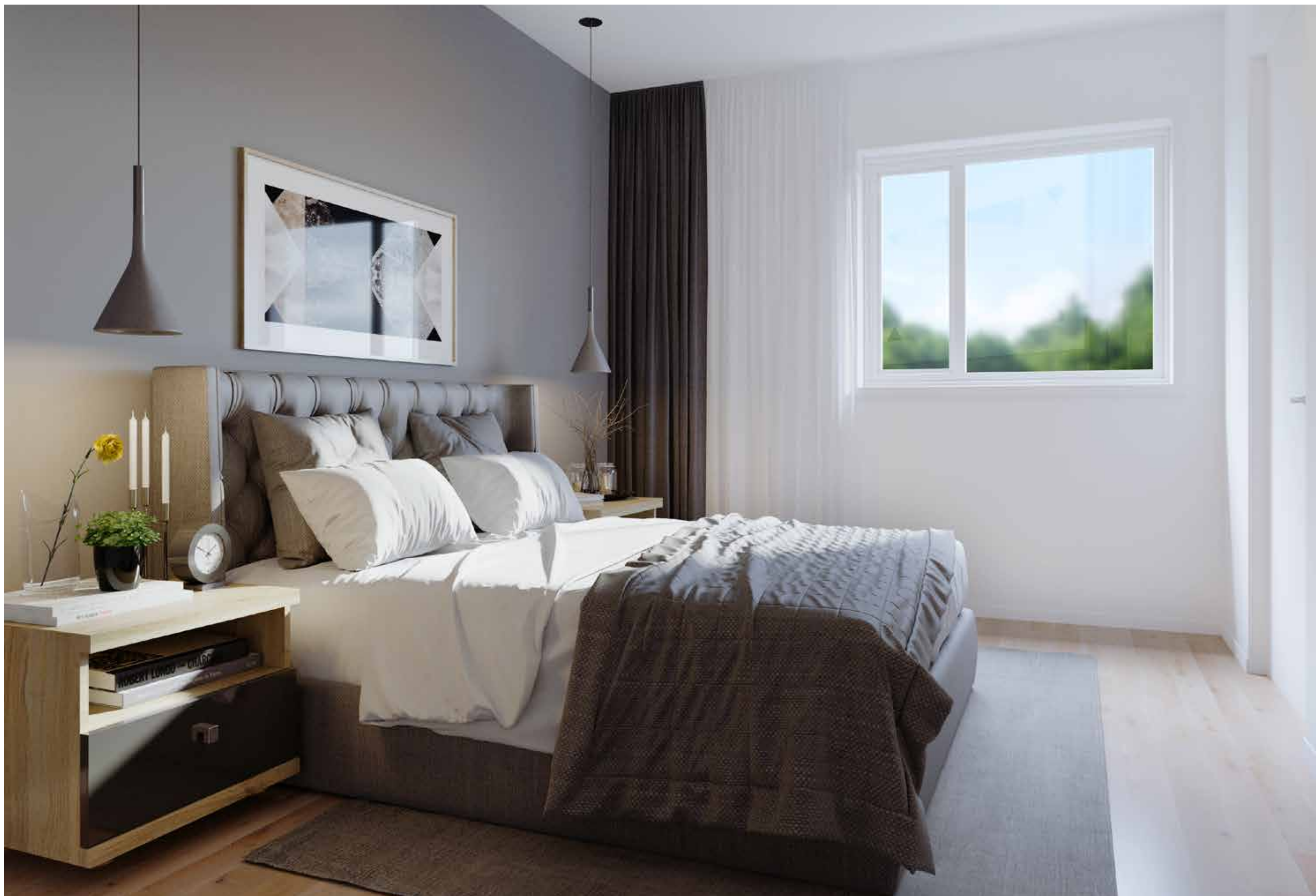
*Svalgangen på inngangspartisiden mot sørøst vil bli ekstra brede, ca. 230 cm. Dette tilsier at man kan ha egne, små sittegrupper også på denne siden av bygget hvor morgenkaffen eller de lune og svale kveldene nytes.*







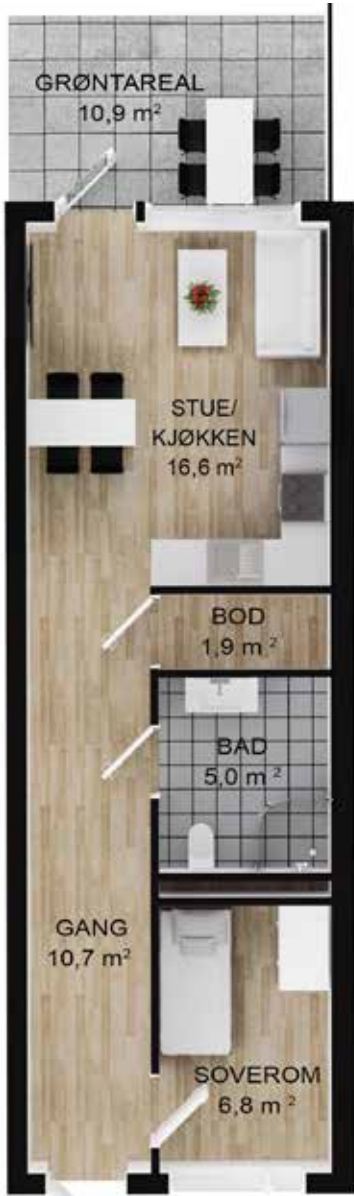




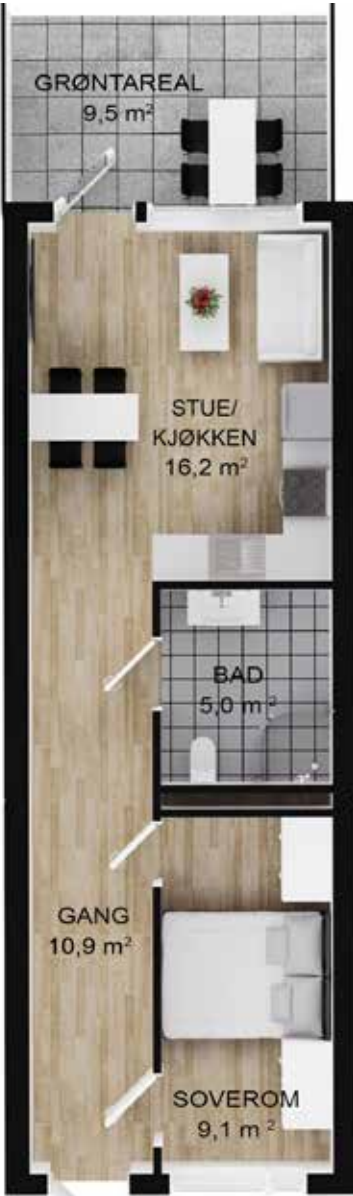




LEILIGHET 101 - 43M<sup>2</sup>  
2-ROMS



LEILIGHET 102 - 43M<sup>2</sup>  
2-ROMS







LEILIGHET 103 - 58,7M<sup>2</sup>  
3-ROMS



LEILIGHET 104 - 60M<sup>2</sup>  
2-ROMS





LEILIGHET 105 - 86M<sup>2</sup>  
4-ROMS



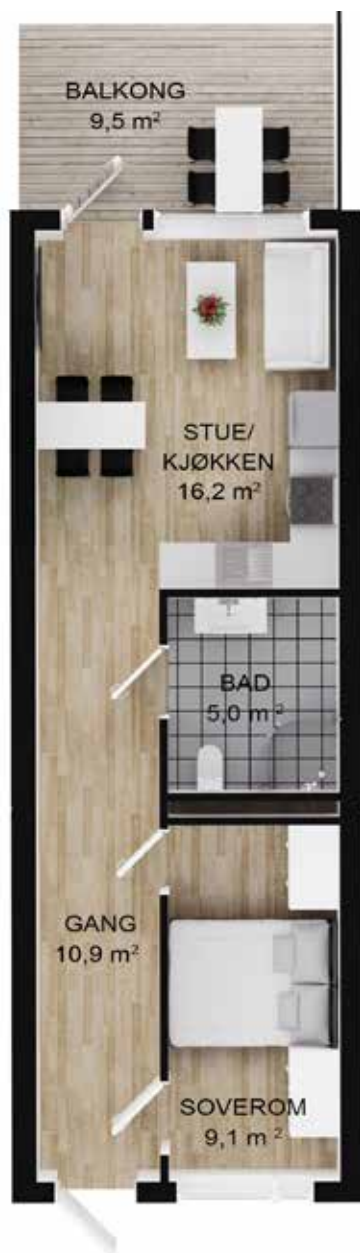
LEILIGHET 201,301,401 - 76M<sup>2</sup>  
3-ROMS







LEILIGHET 202,302,402 - 43M<sup>2</sup>  
2-ROMS



LEILIGHET 203,303,403 - 58,7M<sup>2</sup>  
3-ROMS





LEILIGHET 204,304,404 - 60M<sup>2</sup>  
2-ROMS



LEILIGHET 205,305,405 - 86M<sup>2</sup>  
3-ROMS












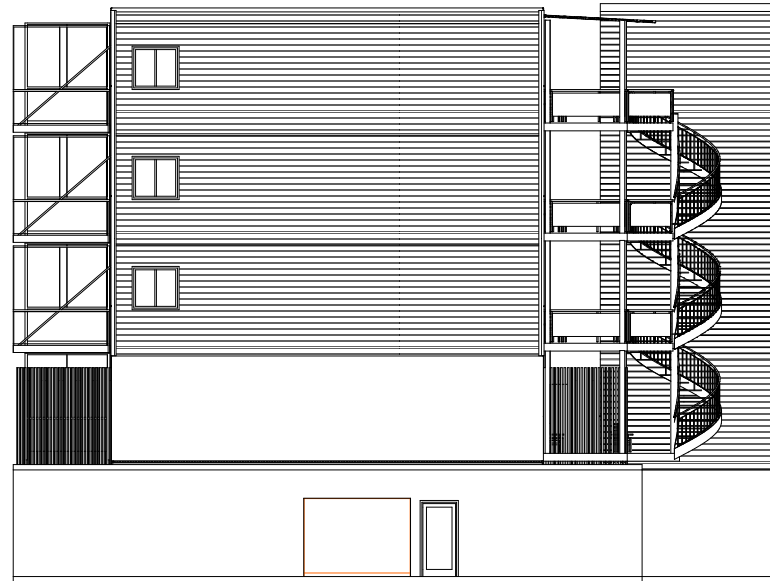
# TEGNINGER

- SITUASJONSPLAN
- FASADETEGNINGER
- SNITT-TEGNINGER
- ETASJEPLAN

 LILLEBAKKEN  
TERRASSE II

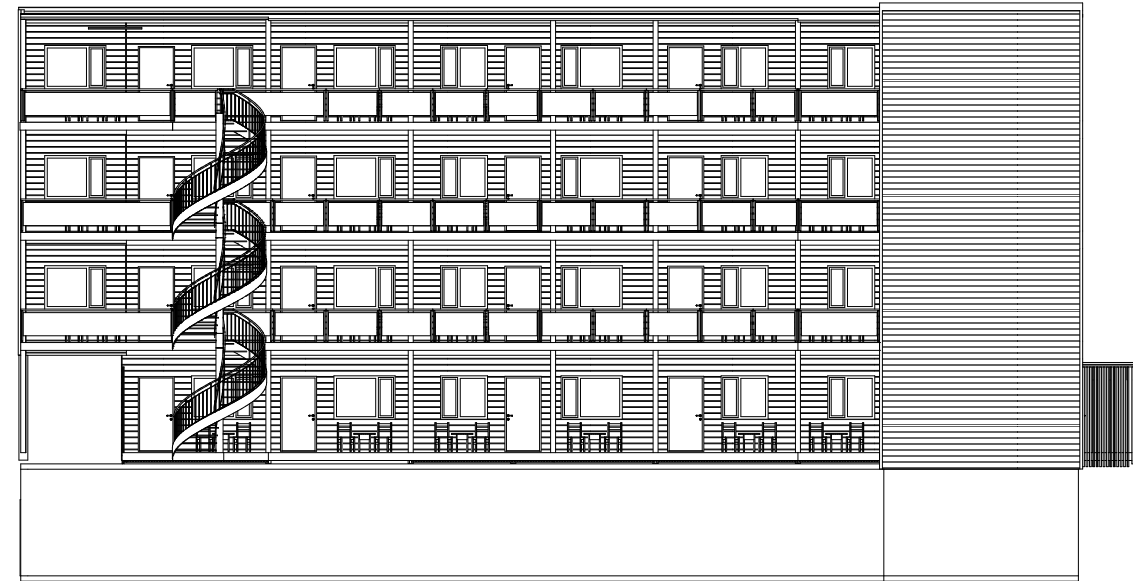






Fasade Sør

1:100



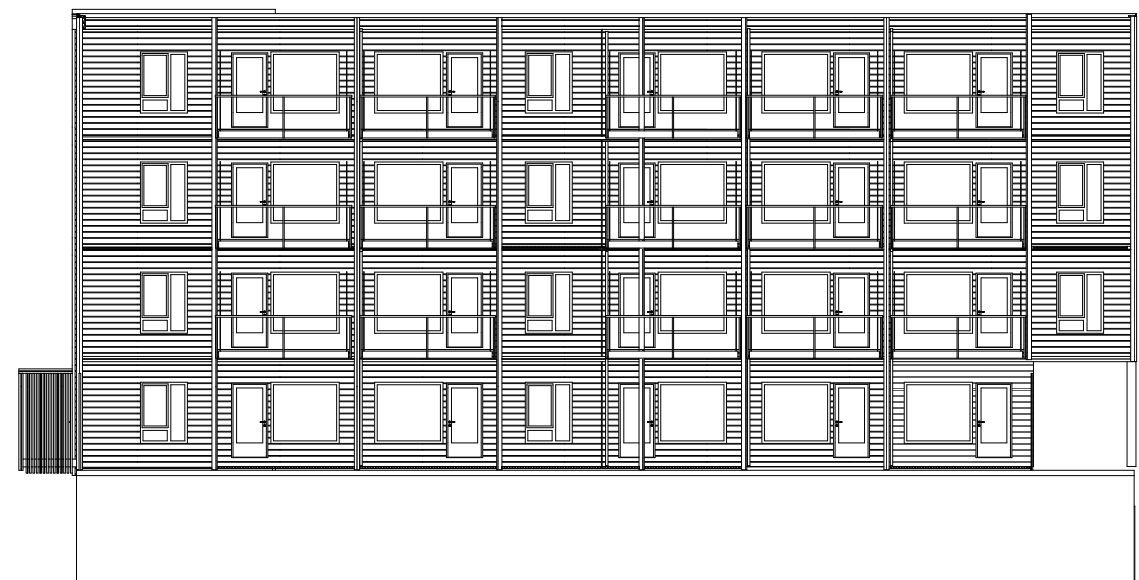
Fasade Øst

1:100



Fasade Nord

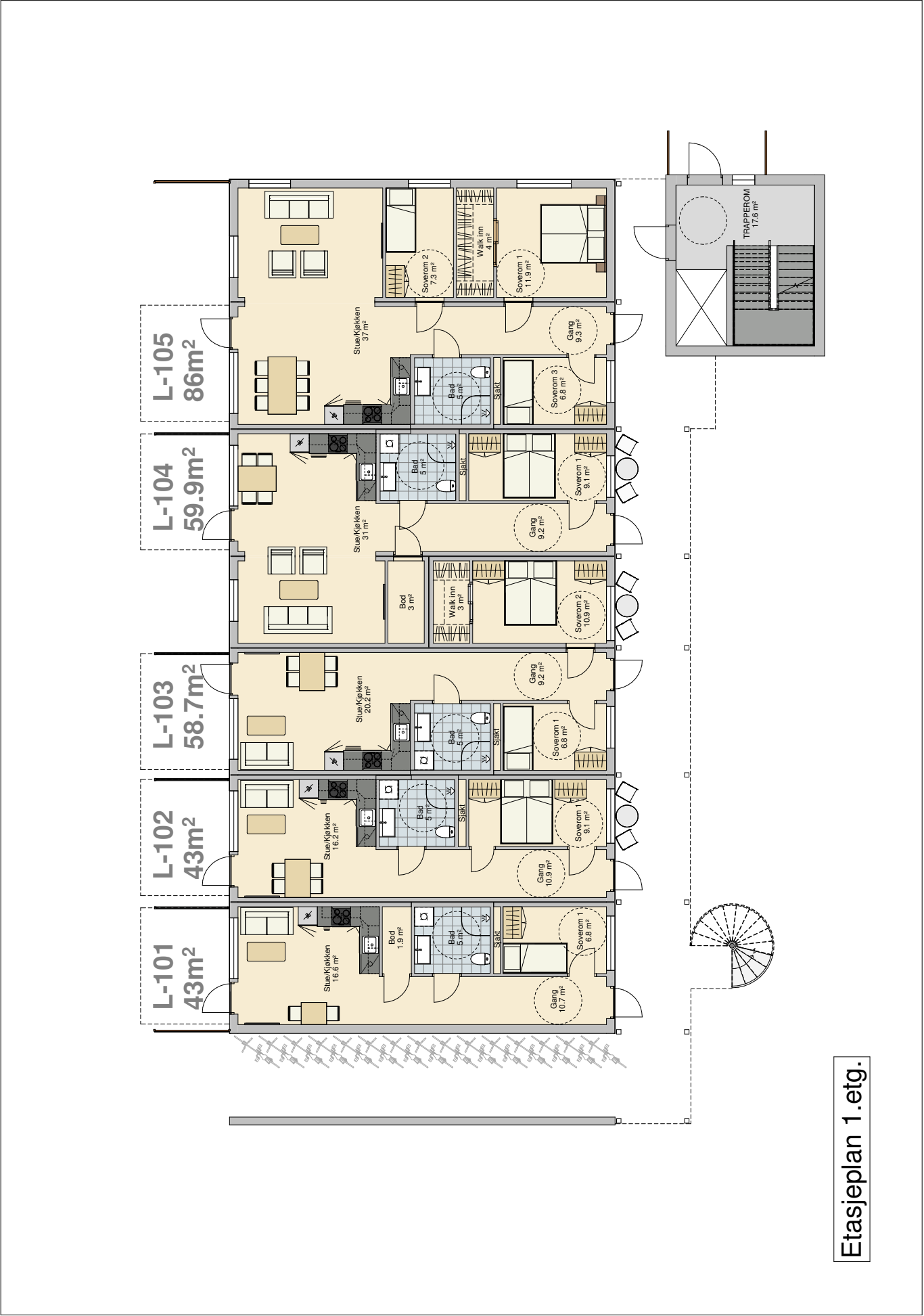
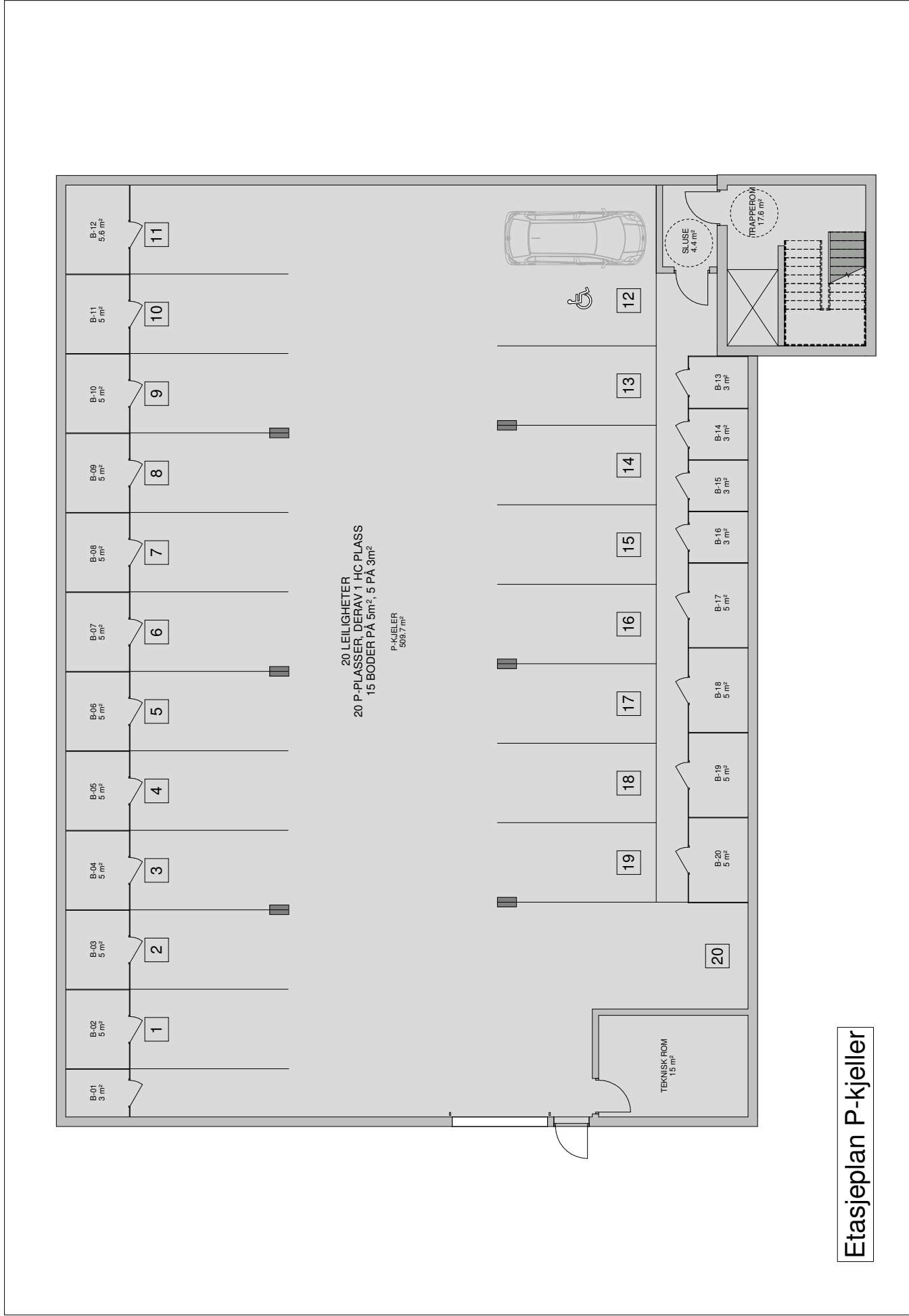
1:100

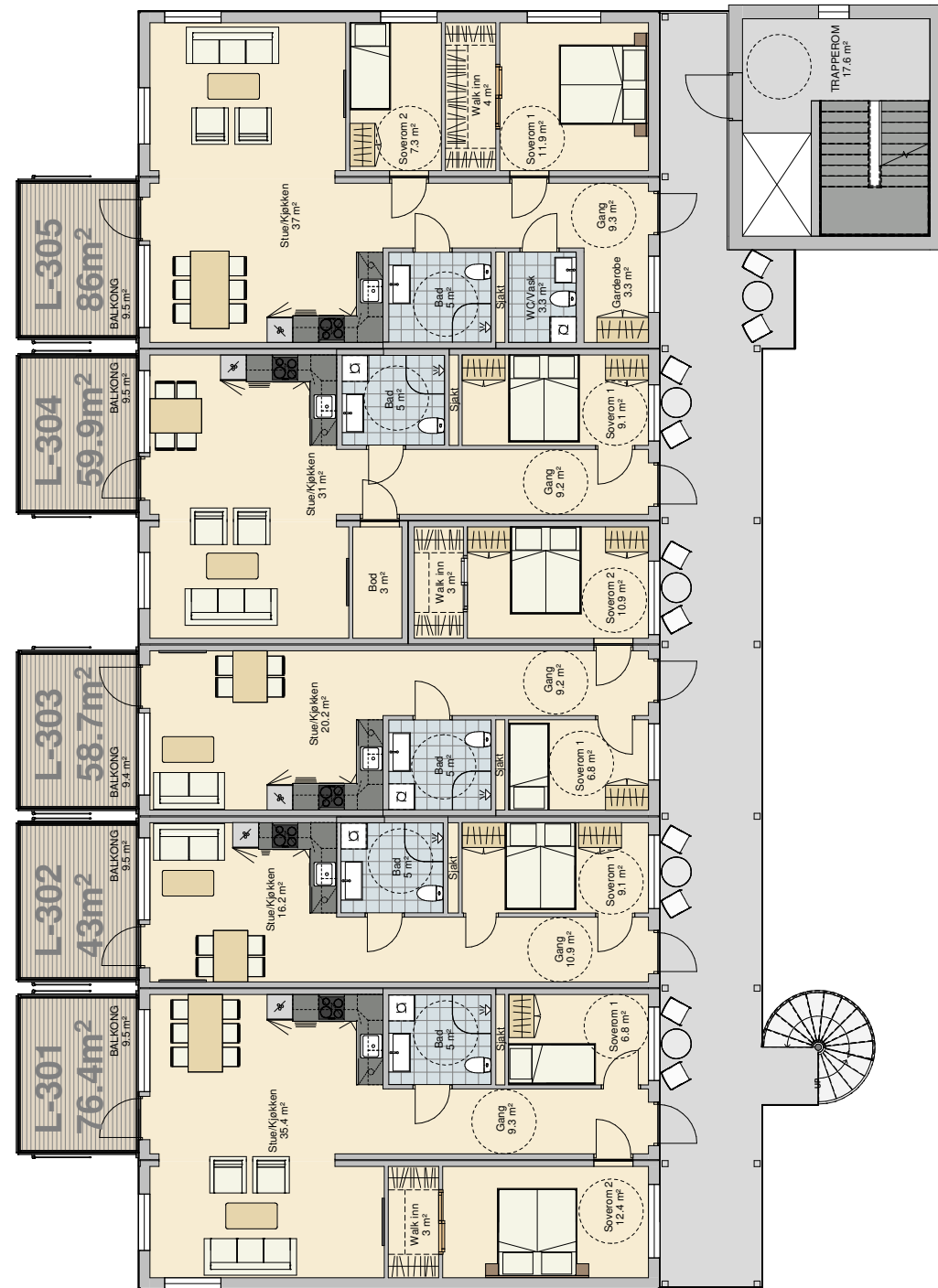
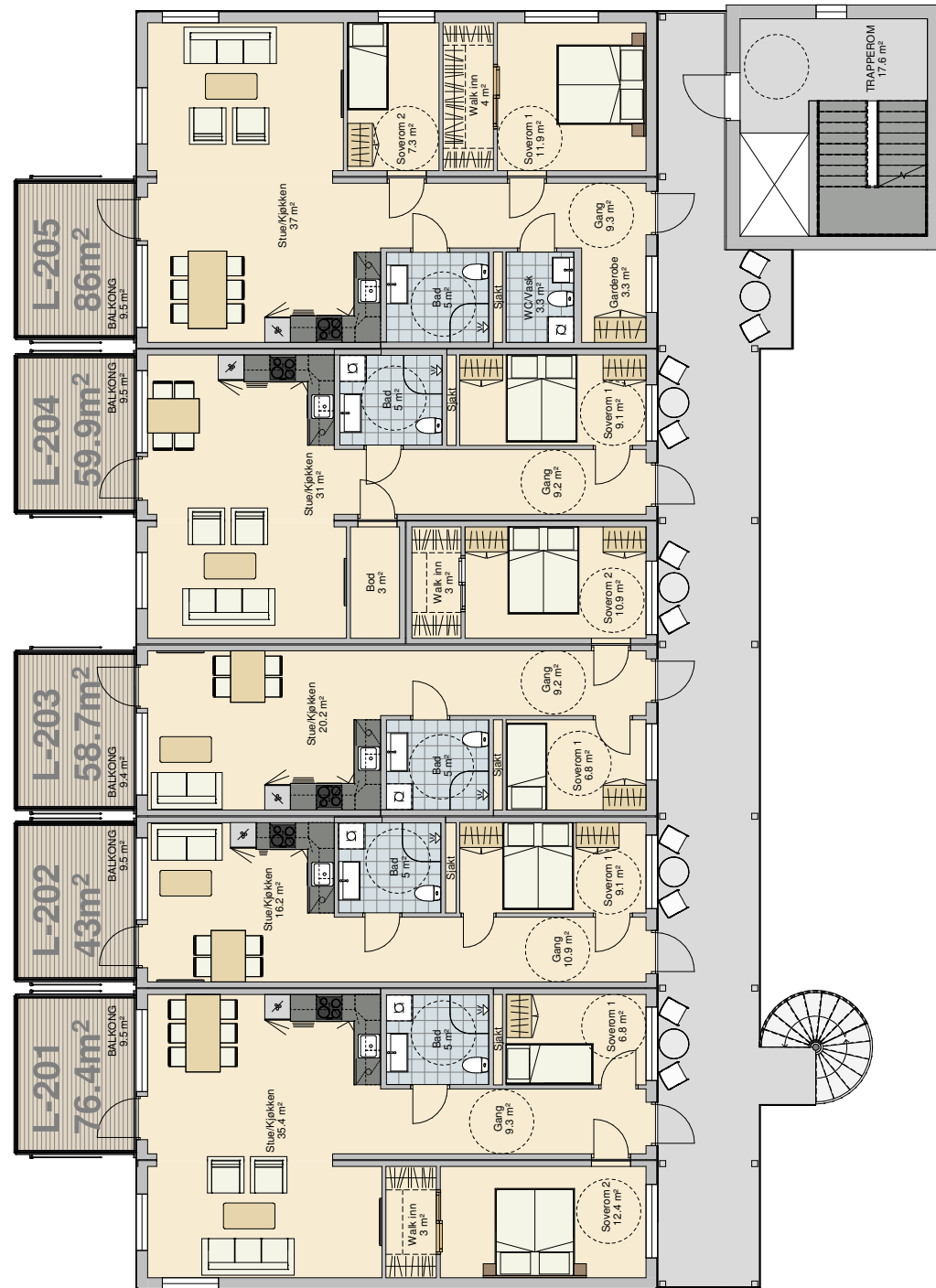


Fasade Vest

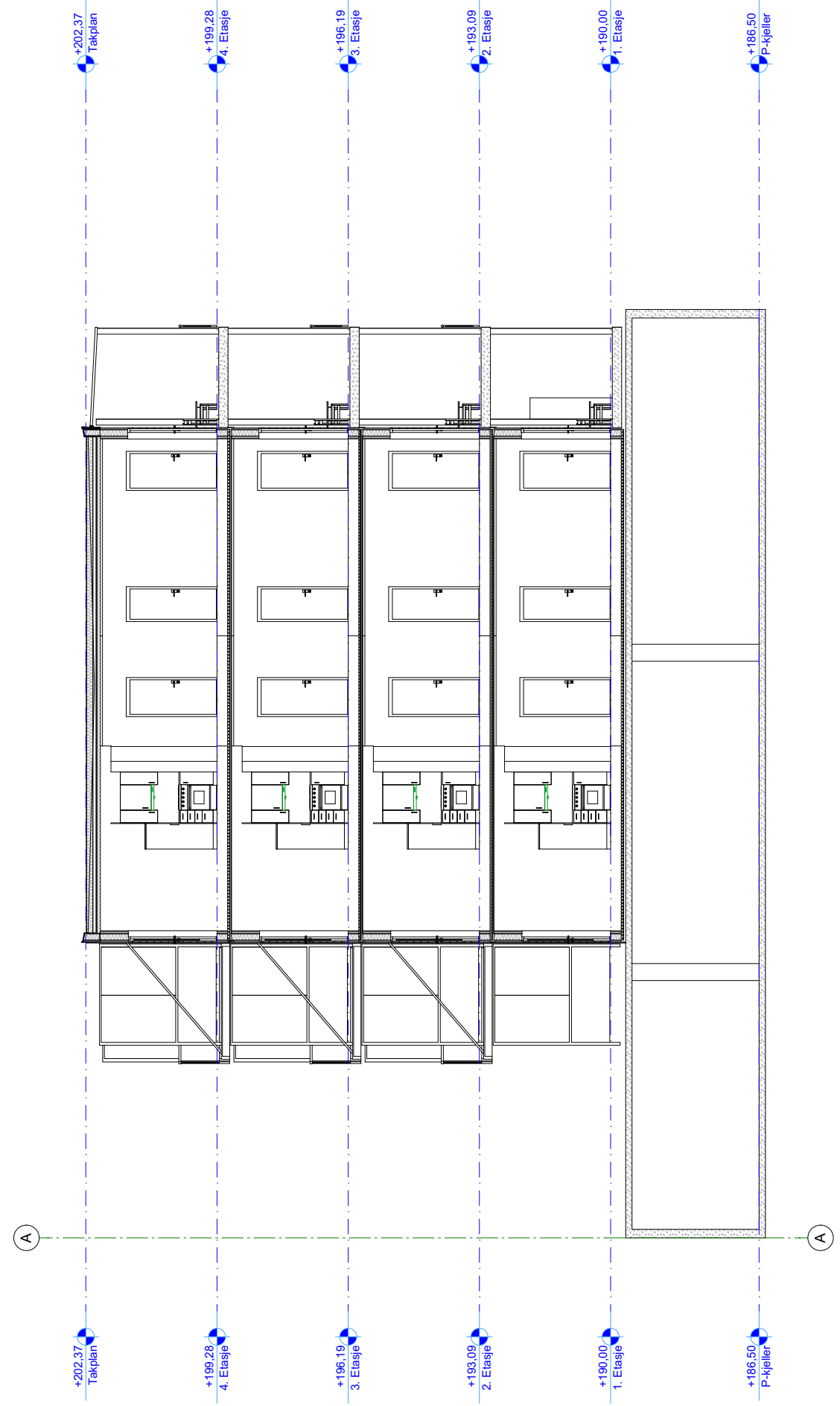
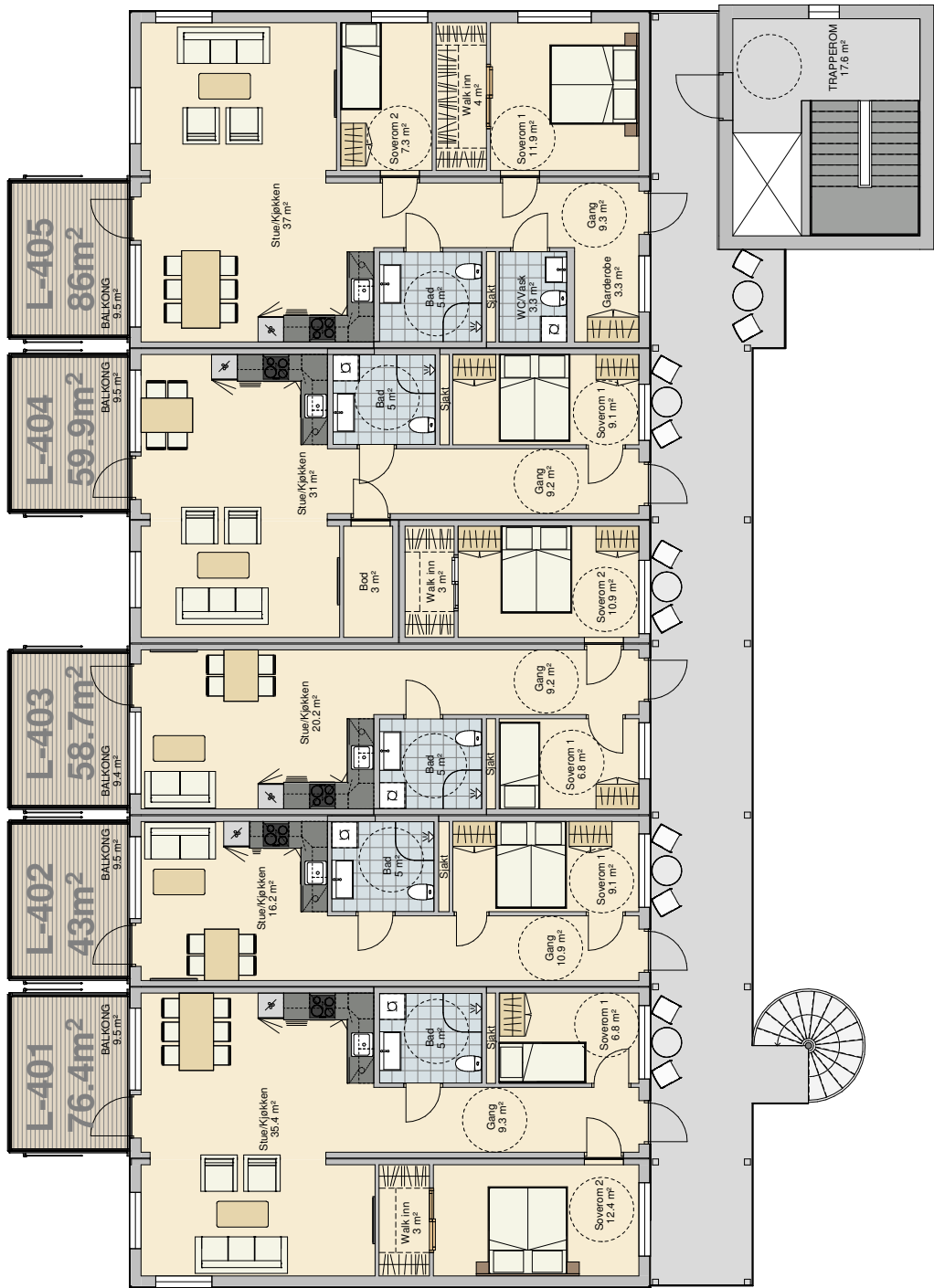
1:100














## DOKUMENTER

- INFORMASJON FRA MEGLER
- LEVERANSEBESKRIVELSE
  - ROMSKJEMA
- KJØPEKONTRAKT
  - VEDTEKTER
- KJØPSBEKREFTELSE

 LILLEBAKKEN  
TERRASSE II



## INFO FRA MEGLER

### OPPDRA GSTAKER

EiendomsMegler 1  
Hedmark Eiendom AS,  
Avdeling Elverum  
Storgata 26  
2406 Elverum  
Tlf.: 911 78 674  
Org.nr.: NO 945 727 306

### ANSVARLIG MEGLERE

Espen Hansen  
Eiendomsmegler

Aud Østli Johansen  
Eiendomsmegler

### EIERFORHOLD

Eier/Utbygger  
Lillebakken AS.

### EIENDOMSBETEGNELSE

Adresse  
Sven Morens veg 6, 2408 Elverum.

### EIEFORM

Selveier.

### REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 31, bnr. 941 i Elverum  
kommune.

### GENERELL INFORMASJON

Lillebakken Terrasse II er et nytt og spennende boligprosjekt, utviklet av Lillebakken AS ved Fundament Gruppen AS, med en sentral plassering i Elverum sentrum rett øst for Torvet og kjøpesenteret Amfi. Lillebakken Terrasse II er nærmeste nabo til Lillebakken Terrasse I, samt Søndre Nyborg og Moen alders- og sykehjem. Lillebakken Terrasse I er ferdigstilt, kjøpere er innflyttet og trives meget godt i denne bydelen.

Lillebakken Terrasse II ligger på en flat tomt godt skjermet fra trafikkstøy. Prosjektet vil bestå av ett bygg og vil ligge inntil Lillebakken I i Sven Morens veg 2. Bygget som vil bestå av totalt 20 leiligheter vil bli oppført i moduler over fire etasjer på en underliggende garasjekjeller og med inntilbygget trappehus med heis. Garasjekjelleren vil bli en videreføring av garasjekjelleren til Lillebakken Terrasse I og inn- og utkjøringen går via garasjekjeller til Lillebakken Terrasse I.

Lillebakken Terrasse II vil bestå av leiligheter med et godt utvalg av ulike leilighetsstørrelser fra 43 til 86 m<sup>2</sup>. Det leveres 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter. Leiligheter på bakkeplan vil få romslige markterrasser på stuesiden opparbeidet med betongheller og innrammet med beplantninger og plenarealer. Fra 2. etasje og oppover vil leilighetene få romslige balkonger på ca. 10 kvm. Svalgangen på inngangspartsiden mot sørøst vil bli ekstra brede, ca. 230 cm. Dette tilsier at man kan ha egne, små sittegrupper også på denne siden av bygget hvor morgenkaffen eller de lune og svale kveldene nytes.

Arkitektonisk vil Lillebakken Terrasse II fremstå med et eget uttrykk, men likevel godt tilpasset den eksisterende bebyggelsen i Lillebakken Terrasse I.

Alle leilighetene er gjennomgående med vinduer både mot sørøst og nordvest.

Generelt vil leilighetene få gode planløsninger med en god standard på tekniske anlegg, materialvalg og innredninger, som for eksempel: vannbåren varme via radiatorer i alle oppholdsrom, vannboren gulvvarme på bad, garderobe-/bad-/kjøkkeninnredninger fra anerkjent leverandør, balansert ventilasjon med eget luftbehandlingsanlegg for hver enkelt leilighet. Innenfor gitte tidsfrister i salgs- og byggeprosessen vil kjøpere få anledning til å påvirke enkelte material- og innredningsvalg. For ytterligere opplysninger og detaljer i leveransen, se vedlagte leveransebeskrivelse og romskjema.

Prosjektet vil bli bygget i henhold til Teknisk forskrift av 2017, med siste gjeldende revisjon. Lillebakken Terrasse II vil bli organisert som et eierseksjonssameie med 20 leiligheter der sameiet som følge av enkelte felles interesser vil opprette et samarbeid med nabosameiet i Lillebakken Terrasse I.

### TOMT OG BELIGGENHET

#### BELIGGENHET

Leilighetene i Lillebakken Terrasse II vil få en meget sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til

alle sentrumsfasilitetene Elverum by har å tilby. Byen har kjøpesentra i hver ende av sentrum, og hvor forretninger og kontorer i Storgata binder disse sammen. Torvet ligger kun et par minutters gange unna med flere koselige spisesteder, butikker, treningssenter m.m. Ellers i sentrum finner du fotballbaner, svømmehall og ikke minst Glomma med sine fine gang- og sykkelveger for å nevne noe. I stor-sentrumsområdet for øvrig finner vi blant annet Terningen Arena som huser Elverum håndball's hjemmebane, turnhall og klatrevegg for å nevne noe. Her finner vi også Høgskolen samt flere helseforetak. Det er kort avstand til Svartholtet med sine milevis lange turstier og skiløyper.

#### AREAL

Selveiet felles tomt pr. d.d. på ca. 884 kvm.

#### TOMTENS BESKAFFENHET / FELLESAREALER UTOMHUS

Fellesarealene utomhus vil bli levert med asfalterte gangarealer og gårdsplass. I tillegg blir områdene opparbeidet med lekeområde, plen og noe beplantninger, herunder også beplantning med hekk som skiller terrassearealer til leilighetene i 1. etasje. Det vil bli montert moderne og tidsriktig utebelysning ved hovedinngang, garasjeport, svalganger og på alle terrasser/balkonger.

#### ADKOMST

Kjøreadkomst til underliggende parkeringskjeller fra Sven Morens veg mot sør inn under og igjennom parkeringskjeller til nabosameiet Lillebakken Terrasse I. Gangadkomst fra nordsiden til felles trappehus og heis.

#### VEI/VANN/AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### PARKERING

Parkering vil være i oppvarmet garasjekjeller med innkjøring gjennom garasjekjeller tilknyttet nabosameiet Lillebakken Terrasse I.

Se prisliste for detaljert informasjon om antall garasjeplasser som evt. medfølger de respektive leiligheter. Gjesteparkering i tilstøtende gater og

på offentlig parkeringsområde, etter gjeldende regler.

#### HEIS

For enkelt adkomst til leilighetene så leveres det trappehus med heis fra garasjekjeller og opp til de respektive leilighetsetasjer.

#### ØKONOMISKE FORHOLD

#### KOMMUNALE AVGIFTER / EIENDOMSSKATT

De kommunale avgiftene og eiendomsskatt vil som utgangspunkt bli fakturert direkte til den enkelte sameier.

#### FYRINGS- OG STRØMUTGIFTER

Den årlige kostnaden vil variere etter størrelse og beliggenhet til leilighet samt eget forbruksmønster. For fyring og varmtvannsforbruk er et å-konto beløp inkludert i de månedlige felleskostnadene.

#### LIGNINGSVERDI

Ikke beregnet.

#### SKATTETAKST

Ikke beregnet.

#### BYGNINGSFORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret gjennom sameiets fellespolise, og betjenes gjennom felleskostnadene. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

#### OFFENTLIGE FORHOLD

#### FERDIGATTEST

Utbygger vil besørge ferdigattest.

#### ANTALL GODKJENTE BOENHETER/UTLEIEFORHOLD

Hver leilighet vil bli godkjent som en egen boenhet. Den enkelte leilighet kan fritt leies ut etter eiers eget ønske.

#### TINGLYSTE HEFTELSER

Det er ingen tinglyste heftelser (pengeheftelser) som vil medfølge eiendommen. Pengeheftelser tinglyst på eiendommen i dag, samt pengeheftelser som senere skulle bli tinglyst ifm. utbyggers gjennomføring av prosjektet på eiendommen, vil bli slettet før evt.

hjemmelsoverdragelser til kjøpere.

Tinglyst erklæringer; avtaler om tilgang til lekeplass og fellesområde m.fl. bestemmelser tinglyst 17.03.15, avtale om adkomstrett m.fl. bestemmelser tinglyst 17.03.15 og avtale om adkomstrett, tinglyst 13.04.15 vil følge eiendommen og seksjonene.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ytterligere nødvendige heftelser og erklæringer for gjennomføring av prosjektet, som ved overtakelse vil gjelde sameiet i fellesskap.

#### ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Den enkelte sameier plikter seg til å innrette seg etter sameiets vedtekter og gyldig fattede vedtak på generalforsamling/årsmøte for sameiet. Det er utarbeidet et forslag til vedtekter som vil bli endelig vedtatt på stiftelsesmøtet for sameiet, se vedlegg.

#### OFFENTLIGE PLANER

Området vil bli utbygget iht. gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan. Reguleringsbestemmelser er nedfelt i Detaljregulering for Lillebakken, arealplan – ID 2012003, vedtatt 12.12.2013. For kopi av gjeldende reguleringsplan for Lillebakken eller informasjon om øvrige reguleringsplaner i området, ta kontakt med megler.

#### ØVRIGE FORHOLD

#### OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse er estimert til 3. eller 4. kvartal 2019, basert på en planlagt byggestart i 3. eller 4. kvartal 2018 og med ca. 10-12 måneders byggetid. Kjøpere vil bli holdt løpende oppdatert om denne utvikling, og det tas forbehold om overtagelse i henhold til byggestart, fremdrift, solgte enheter, samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig.

#### VISNING

Foreløpig salg på bakgrunn av prospekt. Megler kan etter avtale møte interessenter på tomten.

#### EIERSKIFTEFORSIKRING

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.

#### OMKOSTNINGER FOR KJØPER

Kjøpers omkostninger er stipulert til ca. kr 25.000,- pr. leilighet. Dette inkluderer startkapital til sameiet, dokumentavgift av andel tomteverdi beregnet etter eierbrøk, tinglysningsgebyr for skjøte og evt. tinglysing av panterettsdokument ifm. lånefinansiering. For nærmere opplysninger, se prisliste samt vedlagte utkast til kjøpekontrakt.

#### MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER)

Det er mellom selger og megler inngått avtale om kr 45.300,- pr. solgte leilighet. I tillegg kommer eventuelle visningskostnader og kostnader til markedsføring.

#### LOV OM HVITVASKING

Megler er etter denne lov forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Kjøper må fremlegge godkjent legitimasjon for å kunne erverve leilighet (identitetskontroll).

#### LOV SOM REGULERER SALGET

Kjøpekontrakter som er inngått før ferdigstillelse av bygget selges etter Bustadoppføringslovas bestemmelser. For de leiligheter som selges etter ferdigstillelse av bygget, vil disse selges etter Avhendingslovas normalbestemmelser.

#### BUDGIVNING

Offentlig salgsstart for prosjektet vil være fredag 1. juni, hvor interessenter som ønsker å kjøpe leilighet i dette prosjektet skal benytte skjemaet "Bindende kjøpsbekreftelse" for å levere en forpliktende kjøpsmelding på en bestemt leilighet i prosjektet, og i henhold til gjeldende prisliste.

Kjøpsbekreftelsen må inneholde en finansieringsbekreftelse, eller kontaktinformasjon til en bankkontakt som kan bekrefte finansiering. Skjemaet "Bindende kjøpsbekreftelse" følger vedlagt dette prospektvedlegget.

F.o.m. salgsstarten fredag 1. juni t.o.m. torsdag 7. juni kl. 1200, vil megler

kunne motta slike ”Bindende kjøpsbekreftelser”. Skulle det vise seg at megler har mottatt flere ”Bindende kjøpsbekreftelser” på én og samme leilighet, vil megler foreta loddtrekning i SpareBank 1 Østlandets lokaler torsdag 7. juni kl. 1400. Kjøpere som evt. er del i en loddtrekning blir kontaktet og får anledning til å være til stede ved trekningen som gjennomføres kl. 1400. For de leiligheter hvor megler innen fristen torsdag 7. juni kun har mottatt én ”Bindende kjøpsbekreftelse”, vil denne få tilslag på kjøp og dermed være bundet av avtalen.

Interessenter som innleverer en ”Bindende kjøpsbekreftelse” gjøres spesielt oppmerksom på at vedkommende er bundet av denne ”Bindende kjøpsbekreftelse” inntil megler har bekreftet at vedkommende interessent er løst fra videre binding og vedståelse av den ”Bindende kjøpsbekreftelsen” som følge av aksept eller avslag på denne.

F.o.m. fredag 8. juni vil ledige leiligheter selges etter prinsippet ”først til mølla”, til den pris som er fastsatt i den til enhver tid gjeldende prisliste.

Ta kontakt med megler for informasjon om gjeldende prisliste og kjøpsbetingelser før innlevering av ”Bindende kjøpsbekreftelse”.

#### FINANSIERING

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansieringen. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp.

#### VERDIVURDERING AV NÅVÆRENDE BOLIG

Dersom din vurdering av kjøp er avhengig av hva du kan få for din nåværende bolig vil EiendomsMegler 1 være behjelpelig med gratis verddivurdering. EiendomsMegler 1 er representert i hele fylket og kan også gi deg et gunstig tilbud ved senere salg av din eksisterende bolig.

## LEVERANSEBESKRIVELSE

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om de til nå planlagte bygnings- og installasjonstekniske kvalitetene som er innarbeidet i prosjektet Lillebakken Terrasse II, og hva som inngår i selgers leveranse. Det tas forbehold om eventuelle feil i teksten.

Det kan forekomme avvik mellom teknisk beskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller vil denne beskrivelsen være førende for leveransen. Mindre endringer som følge av detaljprosjekteringen og dialog med planmyndigheter må påregnes.

#### GENERELT

Bygget med adresse Sven Morens veg 6 i Elverum kommune er prosjektert med totalt 20 leiligheter og vil bli oppført som modulbygg i ett byggetrinn over 4 etasjer på et felles underliggende kjellerplan. Kjellerplanet inneholder boder og parkering som tilknyttes leilighetene.

Prosjektet vil bli prosjektert og bygget i henhold til Teknisk forskrift av 2017 med gjeldende revisjoner på det tidspunktet rammetillatelsen blir gitt.

Det tas forbehold om å foreta nødvendige endringer av standard og utførelse, herunder mindre vesentlige endringer i boligens areal, samt utomhusanlegg, forutsatt at dette ikke medfører at boligen blir vesentlig endret i forhold til prospektet.

Forventet ferdigstillelse er estimert til 4. kvartal 2019, basert på en planlagt byggestart i 3. eller 4. kvartal 2018 og med ca. 10-12 måneders byggetid. Oppstart og/eller ferdigstillelse er å forstå som foreløpig og kan bli endret.

#### 1. UTMOHUS- OG FELLESANLEGG

**1.1 EIERSEKSJON**  
Eiendommen vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Ingen seksjoner får enerett til andel tomt, med unntak av seksjoner i 1. etasje

som vil få tildelt eksklusiv bruksrett til utomhusarealer tilliggende sin seksjon på bakkeplan på terrassesiden. Det henvises til vedtekter for ytterligere informasjon om sameiet.

#### 1.2 UTVENDIG TOMT

Felles eiet tomt på ca. 884 m2. Tomten opparbeides med utomhusanlegg bestående av asfalterte veier og p-plasser. Gangarealer, plen og beplantninger blir sameiets fellesareal som vedlikeholdes av sameiet. Kjøreadkomst til underliggende parkeringskjeller fra Sven Morens veg inn under og igjennom parkeringskjeller til nabosameiet Lillebakken Terrasse I. Gangadkomst fra nordsiden til felles trappehus og heis.

#### 1.3 LEKEPLASS OG UTEOMRÅDE

Felles opparbeidet uteområde med lekeplass-/arealer for barn. Uteområde og lekeplass vil være felles for sameiene Lillebakken Terrasse I og Lillebakken Terrasse II. Utbygger vil etablere en sandkasse og liten huske på prosjekttomta.

#### 1.4 GARASJEPLASSER OG SYKKELPARKERING

Parkering vil skje i felles underliggende parkeringskjeller. Det avsettes plass til sykkelparkering på utomhusarealene.

#### 1.5 RINGEKLOKKE

Det leveres porttelefon-anlegg ved inngang til heishuset, gjeldende for leilighetene fra 2. til 4. etasje. Leiligheter i 1. etasje får ringeklokke ved ytterdør.

#### 1.6 POSTKASSESTATIV

Felles postkassestativ for brev monteres på egnet sted i 1. etasje i nærhet til trapp- og heishus. Det tas forbehold om postvesenets godkjenning av endelig plassering.

#### 1.7 SPORTSBOD

Til hver seksjon medfølger innvendig sportsbod i parkeringskjeller. Boden er beregnet til lagring av bildekk, sykler, utemøbler og lignende.

#### 1.8 FELLESAREALER

Det monteres utebelysning i trapperom og på svalganger.

#### 1.9 RENOVASJON/ AVFALLSHÅNDTERING

Det etableres Molok-løsning for avfallssystem, planlagt plassert på eiendommens nordside.

## 2. TRAPPER OG HEIS

#### 2.1 UTVENDIG TRAPPER

Felles trappe- og heishus oppføres i tre, utvendig kledd med trepanel. Innvendige vegger males. Inntrinn og repos blir flislagt. Rømningstrapp er utført i strekkmetalltrapp i galvanisert stål. Trapperommet er oppvarmet.

#### 2.2 SVALGANG OG BALKONG

Svalgangselementer i betong med bæring i stål. Svalgang leveres i børstet betong. Balkong utført i tre eller stål, bæring deretter. Leiligheter i 4. etasje får montert terrassemarkiser i stedet for overbygget fast takoverbygg.

#### 2.3 SKJERMVEGGER

Skjermvegger mellom leilighetene leveres i frostede glassvegger. Endeleilighetene i 1. etasje beliggende mot hhv. sør og nord får levert spilevegger i tre for skjerming mot adkomstvei og gjennomgang mellom blokka og Lillebakken Terrasse II.

## 3. BYGGETEKNISKE LØSNINGER

#### 3.1 GARASJEKJELLER

Oppføres med yttervegger og himling av betong, og med drengsfalt som kjøre- og parkeringsdekke. Parkeringsplasser leveres med bod i bakkant. Automatisk portåpner med 1 fjernkontroll pr. garasjeplass medfølger.

#### 3.2 YTTERVEGGER LEILIGHETER

Yttervegger er kledd med liggende, beiset trepanel i farge mørk grå. Fasade på svalgangside vil ha kledning med forbedret brannmotstand som følge av rømningskrav. Det vil kunne fremkomme synlige modulsjøter.

#### 3.3 VINDUER

Vinduer leveres i tre, innvendig og utvendig malt i hvit farge.

#### 3.4 HOVEDDØR OG BALKONGDØR

Hoveddør isolert med grå, glatt lakkert overflate. Terrassedør i tre, hvitmalt med glass. Hvit karm og klarlakkert eik



terskel. Dørvrider og beslag rustfritt stål utførelse med FG godkjent låssystem.

4. INNERVEGGER / INNVENDIGE OVERFLATER / FAST INVENTAR

4.1 INNERVEGGER  
Innervegger oppføres som bindingsverksvegger iht. lyd og brannkrav. Vegger overflatebehandles med standard farge i type eggehvitt.

4.2 INNVENDIGE DØRER  
Hvitmalte, slette dører med hvite karmen og lakkert eik terskel.

4.3 INNVENDIG BELISTNING / UTFORINGER  
Alle lister leveres hvitmalte, på gulv leveres lister i hvitlasert eik. Det vil være synlige spikerhull i gerikter og listverk.

4.4 VEGGER BAD  
Vegger på bad leveres med Fibo-Trespo baderomsplater.

4.5 GULV  
Gulv i oppholdsrom leveres med 13 mm parkett i type hvitlasert eik.

4.6 GULV BAD  
Gulv på bad leveres med grå fliser i størrelse 10x10 cm. I områder med fall kan dette avvike.

4.7 HIMLINGER  
Himlinger leveres hvitmalte med V-fog.

5. VARME, FYRING OG STRØMUTGIFTER

5.1 VARME  
Iht. kommunale krav skal området betjenes med fjernvarme via Elverum Fjernvarme. Det vil bli levert vannboren varme i radiatorer på vegg samt varmt tappevann. Forbruket av oppvarming vann blir målt i hver leilighet. Det blir levert varme i felles trappetehus. Radiatorer har lokal termostatvrider på hver enhet. På bad leveres vannboren varme i gulv.

5.2 FYRINGS- OG STRØMUTGIFTER  
Det antas at leilighetene vil ha et årlig forbruk på mellom 10-17.000 kwh. Denne kostanden vil variere etter eget forbruk og størrelsen på leiligheten.

6. VENTILASJON  
Det leveres balansert ventilasjon i alle leiligheter med avtrekk fra våtrom, WC og kjøkken. Tilluft (friskluft) i oppholdsrom som stue og soverom.

7. RØR/ SANITÆR  
Sanitæranlegget blir utført iht. tegninger og beskrivelser. Anlegget utføres iht. Normalreglementet for tekniske bestemmelser og de stedlige kommunale bestemmelser. Våtrom oppfyller minimumskrav i tekniske forskrifter til plan og bygningsloven. De deler av gulv som utsettes regelmessig for vann, har fall mot sluk.

UTSTYR SOM INNGÅR I LEVERANSEN:  
Til kjøkken leveres oppvaskkum i stål med blandebatteri og tilkobling for oppvaskmaskin. Toalett leveres som vegghengt i hvit utførelse med utenpåliggende cisterne. Det blir levert opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel på bad. Dusjvegger leveres i herdet glass. Termostatstyrt blandebatteri av typen oras eller tilsvarende. Det leveres 100 cm servantskap med heldekkende porselen servant, samt 100 cm speil-/overskap.

8. VEI, VANN OG AVLØP  
Eiendommen blir tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

9. BRANNANLEGG, EL OG KABEL-TV

9.1 BRANNALARM OG BOLIGSPRINKLING  
Alle leilighetene blir levert med boligsprinkling. Det leveres røykvarslere og slukningsutstyr i henhold til myndighetenes krav.

9.2 EL-INSTALLASJON  
Bolgene leveres med skjult elektrisk anlegg iht. gjeldende forskrifter og NEK 400. Enkelte steder kan kabler være synlige. Det leveres standard hvite brytere og stikkontakter. Punktplan for hver bolig iht. NEK 400

utarbeides for hver bolig. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon om detaljert elektrotegning.

9.3 KABEL TV  
Det føres fiberkabel inn til teknisk rom i hver leilighet. Det leveres ett uttak for kabel-TV-system i stue. Sameiet er bundet til Eidsiva Bredbånd pakken komplett Mini de første 36 måneder fra overtakelsen. Etter dette tilhører infrastrukturen sameiet. Dette inneholder grunnpakke, bredbånd og dekode. Endret programsammensetning utover grunnpakke bestilles og bekostes av hver enkelt beboer.

9.4 ENERGIMERKING  
Før overtakelse vil alle leilighetene bli energimerket. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. Teknisk forskrift av 2017.

10. AVVIK OG ENDRINGER  
Selger kan gjøre mindre endringer av konstruksjon eller materialvalg uten forhåndsvarsel med likeverdige løsninger/materialer, uten at kontraktsummen endres. Føringsveier for rør og kanaler kan forekomme som sjakter og innkassinger, som ikke nødvendigvis er vist på tegning. Det kan være avvikende takhøyde i bod, bad og vaskerom som følge av rørføringer. Andre utførelser/leveranser bestilt av kjøper utover standard kan medføre tillegg i leveringstid eller pris. Endringer utover standard leveranse skal være skriftlig avtalt i kontrakt eller endringsmelding/ e-post.

DIVERSE  
I nye boliger kan svinriss i overgang mellom tak/vegg, parkett og i hjørner som følge ytterligere uttørring av trevirke eller betong forekomme og er normalt. Dette er ikke å anse som senere mangel. Arealer er i prospekt og prislister er oppgitt i bruksareal (BRA) som er leilighetens mål innvendig, inkludert innvendige boder og vegger og eksklusiv yttervegger.

Elverum, 14.05.2018

Lillebakken AS

ROMSKJEMA FOR LILLEBAKKEN TERRASSE II

ROM	GULV	VEGG	TAK	INVENTAR	ELEKTRO	SANITÆR	Dører /lister /gerikter
ENTRE /GANG	Trestavs eikeparkett <a href="#">melkehvit</a> . <a href="#">Eik</a> fotlist	Malte overflater. Farge: Eggehvitt Lister og gerikter: Malt med synlige spikerhull	Nedsenket Himling Farge: Hvit		Stikkontakter i henhold til gjeldende NEK 400 2014. LED <a href="#">downlight</a> i nedforet himling.		Hvite slette lett dører Lister/Gerikter: Leveres <a href="#">hvitmalt</a> med synlige <a href="#">spikerhull</a> .
BOD	Trestavs eikeparkett <a href="#">melkehvit</a> . <a href="#">Eik</a> fotlist	Malte overflater. Farge: Eggehvitt Lister og gerikter: Malt med synlige spikerhull	Nedsenket Himling Farge: Hvit		Stikkontakter i henhold til gjeldende NEK 400 2014. Tak lampe		Hvite slette lett dører Lister/Gerikter: Leveres <a href="#">hvitmalt</a> med synlige <a href="#">spikerhull</a> .
BAD	10 x 10 fliser, farge grå	Fibo-Trespo baderomsplat er type: Design 08 Denver White	Nedsenket Himling Farge: Hvit	Innredes med MBMH sin standardinnre dning Innadslående dusjvegger	Stikkontakter i henhold til gjeldende NEK 400 2014. LED <a href="#">downlight</a> i nedforet himling+	Ettgreps armatur på vask. Dusjsett med sparedusj og termost. Opplegg for vaskemaskin	Hvite slette lett dører Lister/Gerikter: Leveres <a href="#">hvitmalt</a> med synlige <a href="#">spikerhull</a> .
WC	10x10 <a href="#">fliser</a> . farge grå	Fibo-Trespo baderomsplat er type: Design 08 Denver White	Himling Farge: Hvit	Innredes med MGMH sin standardinnre dning	Stikkontakter i henhold til gjeldende NEK 400 2014. Tak lampe	Ettgreps armatur på vask.	Hvite slette lett dører Lister/Gerikter: Leveres <a href="#">hvitmalt</a> med synlige <a href="#">spikerhull</a> .
KJØKKEN	Trestavs eikeparkett <a href="#">melkehvit</a> . <a href="#">Eik</a> fotlist	Malte overflater. Farge: Eggehvitt Lister og gerikter: Malt med synlige	<a href="#">Ferdigmalt</a> takplate. Farge: Eggehvitt Listverk: Malt med synlige spikerhull.	Innredning fra anerkjent <a href="#">kjøkkenlevera</a> <a href="#">nder med</a> hvite glatte fronter. Laminat benkeplate.	Stikkontakter i henhold til gjeldende NEK 400 2014. Lys: Benkearmatur	Ettgreps armatur på vask med tilkobling for oppvaskmaskin med egen stoppekran. Forskriftsmessi	

		spikerhull		Stålbøyle håndtak. Kitchen Board mellom over og underskap. Avtrekksvifte type <a href="#">slimline</a> i overskap		g vannstopp.	
STUE	Trestavs eikeparkett <a href="#">melkehvit</a> . Synlig parkettskjot i modulsille må påregnes.	Malte overflater. Farge: Eggehvitt Lister og gerikter: Malt med synlige spikerhull	<a href="#">Ferdigmalt</a> takplate. Farge: Eggehvitt Listverk: Malt med synlige spikerhull.		Stikkontakter i henhold til gjeldende NEK 400 2014. Bryterstyrte stikkontakter i/v tak <a href="#">for</a> montering av belysning.		Hvite slette lett dører Lister/Gerikter: Leveres <a href="#">hvitmalt</a> med synlige <a href="#">spikerhull</a> .
ALLE SOVROM	Trestavs eikeparkett <a href="#">melkehvit</a> . <a href="#">Eik</a> fotlist	Malte overflater. Farge: Eggehvitt Lister og gerikter: Malt med synlige spikerhull	<a href="#">Ferdigmalt</a> takplate. Farge: Eggehvitt Listverk Malt med synlige spikerhull.		Stikkontakter i henhold til gjeldende NEK 400 2014. Tak lampe		Hvite slette lett dører Lister/Gerikter: Leveres <a href="#">hvitmalt</a> med synlige <a href="#">spikerhull</a> .

OM RETT TIL BOLIG I EIERSEKSJONSSAMEIE UNDER OPPFØRING MED TOMT

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.

Mellom  
Lillebakken AS  
Storgata 6  
2408 Elverum

Org.nr.: 896 959 042  
Tlf.nr.: 952 00 989  
E-post: cato@fundamentgruppen.no

heretter kalt «selger», og

NAVN KJØPER 1  
NAVN KJØPER 2  
ADRESSE  
POSTNUMMER/POSTSTED

F.nr.:  
F.nr.:  
Tlf:  
E-post:

heretter kalt «kjøper», er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. EIENDOMMEN

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie, gnr. 31, bnr. 941, leil.nr. \_\_\_\_\_, i Elverum kommune, heretter kalt «Seksjonen». Eiendomsbetegnelsen kan bli endret i forbindelse med sammenføyning eller fradeling av eiendommen. Til Seksjonen medfølger 1 bod og \_\_\_\_\_ garasjeplasser(er) i eiendommens fellesanlegg i kjeller. Seksjonens adresse er: Elverum kommune vil tildele nye adresser. Disse foreligger p.t. ikke. Bolignummer foreligger p.t. ikke.

Selger vil besørge og bekoste seksjonering, i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført.

Disposisjonsrett til bod og garasjeplasser søkes tillagt Seksjonen som tilleggsarealer i seksjoneringsbegjæringen, eller som ideell andel av en samleseksjon for parkeringsarealet. Med uttrykket “Seksjonen” menes i denne kjøpekontrakt både den fysiske leilighet med tilleggsareal, den eventuelt idéelle andel av samleseksjon for parkeringsarealet samt den idéelle andel av hele eiendommen med inn og utvendige fellesarealer.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen er avtalt til  
kr \_\_\_\_\_,- (kroner \_\_\_\_\_ oo/100) for Seksjonen

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

Betalingsplan:

a) 10 % av kjøpesummen senest 10 dager etter kontraktsinngåelse,  
20% av kjøpesummen hvis kjøper er å anse som profesjonell  
b) sluttoppgjør innen dato for overtakelse  
Sum kjøpesum

kr  
kr  
kr

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper uoppfordret følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret, jfr. punkt 1:  
c) Dokumentavgift til staten (grunnlaget vil bli justert etter sameiebrøken når denne foreligger)  
2,5 % av andel av tomteverdi kr \_\_\_\_\_-  
d) Tinglysingsgebyr av skjøte  
e) Tinglysings- og attestgebyr pantedokument (pr. stk.)  
f) Andel startkapital til sameiet, 2 x mnd. stipulerte felleskostnader  
g) Andel tilknytning for kabel-TV/bredbånd/fiber  
Sum omkostninger

kr  
kr  
kr  
kr  
kr  
kr

Kjøpesum og omkostninger i alt

kr

Sameiet og eierseksjonssameierne er fritatt for betaling av andel tilknytningsgebyr for kabel-TV/bredbånd/fiber. Dette som følge av en 36 mnd. bindende abonnementsavtale som er inngått av selger med leverandør Eidsiva Bredbånd på vegne av sameiet i forbindelse med prosjektering og installering av teknisk infrastruktur i bygningene. Månedlige abonnementskostnader og hovedbestemmelser i avtalen fremgår av hhv. budsjett felleskostnader for sameiet og leveransebeskrivelse, jfr. punkt 13.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene og grunnlag for beregning av dokumentavgift av andel tomteverdi, som følge av endringer i offentlige avgifter eller gebyrer.

Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med seksjonering og utbyggingen er inkludert i kontraktssummen. Eventuell taksering av Seksjonen står for kjøpers regning.

3. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av EiendomsMegler 1 Hedmark Eiendom AS. Kjøper betaler kjøpesum, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto 2 virkedager før overtakelsesdato, jfr. § 7. All innbetaling skal skje til EiendomsMegler 1, Oppgjørsavdelingen, Postboks 198, 2302 Hamar, klientkonto 1800.60.46580 merket med KID-nummer \_\_\_\_\_.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før den er innkommet meglers klientkonto. Skriftlig bekreftelse fra kjøpers bank om at slik betaling er overført må sendes e-post: oppgjorhamar@em1.no.

Dersom deloppgjør/sluttoppgjør betales senere enn avtalt, påløper p.t. 8,50 % forsinkelsesrente av den del av kjøpesummen som berøres av forsinkelsen i henhold til enhver tid gjeldende rentesats iht. Lov om forsinkelsesrenter. Forrentning av en eventuelt innbetalt del av kjøpesum, beregnet fra overtakelse, går til fratrekk i beregning av forsinkelsesrenter ved sluttoppgjør. Oppgjør betraktes å ha funnet sted på det tidspunktet beløpet er valutert meglers konto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i kontrakten med mindre forsinkelse er varslet fra selger.

Forsinkes innbetaling av kjøpesummen, samt betaling for alle tilleggsarbeider/endringer som kjøper måtte ha bestilt, med mer enn 14 dager for beløp som forfaller 10 dager etter kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, regnes dette som vesentlig mislighold, og selger har rett til å heve kjøpet umiddelbart etter Bustadoppføringslova § 57.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra kjøpers side, vil selger holde kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Avbestillingsgebyret vil minimum utgjøre 10 % av total salgssum. Påbegynte tilleggs- og endringsarbeider bestilt av kjøper må i tillegg betales i sin helhet. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalte forskudd tilfalle kjøper.

Tinglysing av skjøte vil ikke finne sted før kjøper har foretatt fullt oppgjør inkludert betaling for alle tilleggs- og endringsarbeider, inkludert eventuell betaling av forsinkelsesrenter.

Kjøper har jfr. Bustadoppføringslova § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av kjøper for beløp som er uberettiget/for mye deponert.

Eventuelle forsinkelser med tinglysing som er begrunnet i forsinket oppgjør fra kjøpers side er kjøpers ansvar. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Seksjonen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar kjøper utkastelse fra Seksjonen uten søksmål og dom, idet han da ikke har rett til å besitte Seksjonen, jfr. Tvangsfullbyrdsesloven § 13-2, 3. ledd (e). De deler av kjøpesummen som forfaller til betaling før overtakelsen, vil bli innsatt til meglers klientkonto. Beløpet kan kun utbetales til selger dersom tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. Bustadoppføringslova § 47 foreligger.

Dersom selvskyldnergaranti ikke fremlegges vil oppgjør med selger først finne sted i forbindelse med kjøpers overtakelse av Seksjonen.

4. TINGLYSING/SIKKERHET

Skjøte på Seksjonen utstedes av selger ved denne kontrakts inngåelse eller senest ved overtakelse og oppbevares i depot hos megler inntil overtakelse og fullt oppgjør har funnet sted. Tinglysing kan ikke finne sted før fullt oppgjør med tilleggsarbeider og omkostninger er betalt.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av megler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og kjøtet er godtatt til tinglysing.

Senest innen 10 dager etter kontraktsinngåelse skal selger stille ugjenkallelig bankgaranti for oppfyllelse av avtalen, jfr. Bustadoppføringslova § 12. Garantien skal fremlegges for kjøper før hele eller deler av kjøpesummen innbetales. Kjøper er ikke pliktig til å innbetale noen del av vederlaget før selger har stilt garanti, jfr. Bustadoppføringslova § 12 siste ledd.

For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtakelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum.



For krav som fremsettes innen 5 år fra overtakelse, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum.

Selger garanterer at Seksjonen overleveres fri for andre pengeheftelser enn dem kjøper selv påhefter. Tinglyst erklæringer; avtaler om tilgang til lekeplass og fellesområde m.fl. bestemmelser tinglyst 17.03.15, avtale om adkomstrett m.fl. bestemmelser tinglyst 17.03.15 og avtale om adkomstrett, tinglyst 13.04.15 vil følge Eiendommen og Seksjonen. Kjøper har fått seg forelagt utskrift fra grunnboken og har gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen (før seksjoneringen).

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

#### 5. UTFØRELSE OG BEBYGGELSE

Avtalens omfang fremgår av de nedenstående kontraktsdokumenter og bilag spesifisert i pkt. 13. Selgers ytelser skal være i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og offentlige vedtak. Ytelsene skal ha god håndverksmessig standard og svare til opplysninger om egenskaper eller bruk som er gitt i samsvar med avtaleinngåelsen eller ved markedsføring, med unntak av markedsføringen på internett som er omtrentlig. Det vises til Bustadoppføringslova § 25, 26 og 27.

Inneholder kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen foran standardiserte bestemmelser.

Ved motstrid mellom leveransebeskrivelse og tegninger, gjelder leveransebeskrivelsen.

Prosjektets illustrasjoner utgjør ikke en del av disse tegninger og er heller ikke et kontraktsdokument.

Tomten skal være i henhold til leveransebeskrivelsen.

#### 6. ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Avtale om endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg skal avtales direkte mellom kjøper og entreprenøren, med tillegg av eventuell lovpålagt medvirkning fra selger. Avtalen skal være skriftlig og klargjøre for kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvenser endringen/tillegget innebærer. Det vises til Bustadoppføringslova §§ 7 og 8.

Ved endringer eller tilleggsarbeider skal det opprettes en skriftlig avtale med angivelse av hva endringen innebærer for vederlag og eventuell tilleggsfrist. Ovennevnte endrings-/tilleggsarbeid skal faktureres direkte fra entreprenør til kjøper, med eventuell lovpålagt garantistillelse fra selger. Generelt vil endrings- og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og entreprenør ikke bli omfattet av selgers garantiansvar, men være et garantiansvarsforhold som reguleres direkte mellom entreprenør/underentreprenør.

Kjøper kan under ingen omstendighet kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid, herunder avbestillinger, som endrer selgers vederlag med mer enn 15 %. Det vises til Bustadoppføringslova § 9.

Da prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt, vil muligheten for å bestille endringer i utførelsen begrenses etter hvert som byggingen foregår.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer. Leveransebeskrivelsene som er angitt i prospektet regulerer innredning i den enkelte seksjon. Entreprenør vil overfor kjøper også fremlegge mulighet for valg av alternative leverandører.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysinger av nødvendig erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Eventuelle tinglysingsomkostninger dekkes av selger.

Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre avvik i forhold til vedlagte tegninger.

#### 7. FERDIGSTILLELSE

Forventet ferdigstillelse er estimert til 3. eller 4. kvartal 2019, basert på en planlagt byggestart i 3. eller 4. kvartal 2018 og med ca. 10-12 måneders byggetid. Tidspunktet er å forstå som foreløpig, ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Arbeidet skal utføres med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd.

Når selger har opphevet forbehold stilt i avtalen, vil selger fastsette en overtakelsesperiode med inntil 3 mnd. intervall. Selger vil holde kjøper orientert om fremdriften. Selger plikter, senest 2 måneder før ferdigstillelse av Seksjonen, å meddele kjøper skriftlig om fast overtakelsesdato. Kopi av meddelelsen sendes også til megler. Denne varslede dato gjelder da som bindende overtakelsesdato, er evt. dagmulksutløsende og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Kjøper kan ikke motsette seg en tidligere overtakelse enn det selger har estimert i dette punkts 1. avsnitt.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger skal innkalle til overtakelsesbefaring i samsvar med Bustadoppføringslova § 15. Ved befaringen skal det føres protokoll over feil og/eller mangler som skal rettes av selger. Protokollen skal undertegnes av begge parter, og kopi skal

sendes megler. Forut for overtakelse kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor protokoll føres på samme måte som ved overtakelse. Dette skjer eventuelt 2-4 uker før overtakelsesdatoen.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele Seksjonen kan bebos. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge ved overtakelsen.

Ved forsinket overtakelse som skyldes forhold på selgers side, gjelder bestemmelsene i Bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt (0,75 promille per dag) og § 19 om erstatning. Eventuelt krav om dagmulkt oppfordres påført protokoll på overtakelsesbefaring. Kjøper har allikevel krav på dagmulkt i henhold til Bustadoppføringslova § 18, selv om kravet ikke påføres protokollen.

Ved vesentlig forsinkelse, unntatt force majeure, har kjøper rett til å heve kontrakten, og få tilbakebetalt innbetalt del av kjøpesum inkludert påløpte renter på meglers konto som følge av innbetalingen.

Selger plikter å rette feil/mangler som inngår i protokollen uten unødig opphold og i henhold til overtakelsesprotokoll. Utvendig arbeid gjøres i henhold til årstidene, for øvrig henvises det til Bustadoppføringslova §§ 10 og 11. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på avtalt leveranse.

Kjøper plikter uten kompensasjon eller vederlag å gi selgers folk adgang til Seksjonen innenfor normal arbeidstid (kl 07.00-16.30), slik at eventuelle rettelser kan bli utført på rasjonell måte.

Skulle det for øvrig være feil/mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har selger rett til å gi kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer Seksjonens verdi jfr. Bustadoppføringslova § 32.

#### 8. OVERTAKELSE

Kjøper har ikke rett til å overta Seksjonen før hele kjøpesummen med endrings-/tilleggsarbeider, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter i henhold til punkt 2 og 3, er innbetalt. Kjøper har deponeringsrett til sikkerhet for eventuelle krav mot selger dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtakelsen, det vises til Bustadoppføringslova §§ 24, 31 og 49.

Når Seksjonen er overtatt bortfaller kjøpers instruksjonsrett over kjøpesummen, med mindre annet er avtalt på overtakelsesbefaringen mellom kjøper og selger. Slik avtale skal inngå i protokollen ved overtakelsesforretningen, og inneholde bestemmelse om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes. Beløpet deponeres hos megler, og frigivelse av dette beløpet krever begge parter signatur. Beløpet skal stå i rimelig forhold til verdien av de gjenstående arbeider. Med mindre annet er avtalt vil renter på et eventuelt tilbakeholdt beløp i forbindelse med overtakelsen tilfalle selger.

Synlige feil og mangler må påberopes ved overtakelsesbefaringen. Slike feil og mangler kan ikke påberopes av kjøper etter overtakelse.

Dersom Seksjonen har feil/mangler som gir kjøper grunnlag til å ikke overta Seksjonen, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på meglers klientkonto, inntil Seksjonen kan overtas, jfr. Bustadoppføringslova §§ 15 og 31. Renter i forsinkelsesperioden tilfaller kjøper.

Ved overtakelse skal eiendommen leveres i byggrensjort stand. Dette innebærer at kjøper må akseptere begrensede tilfeller av byggestøv på enkelte overflater, samt at gulvflater generelt kan inneha begrensede tråkkmerker og/eller vaskestriper ved slepelys fra vinduer.

Fellesarealer er ferdigstilt ved overtakelse. Andel av hageanlegg og øvrige utomhusarealer vil bli ferdigstilt ved overtakelse, eller så snart dette er gjennomførbart iht. temperatur og årstid etter overtakelse av seksjonen. Overtakelse av alle fellesareal ivaretas av Sameiets styre. Ved overtakelse av utomhusarealet frigis garantien/deponert beløp som eventuelt er avsatt til dette formål hos megler.

Fra overtakelse går risikoen for Seksjonen over på kjøper. Kjøper svarer for påløpte utgifter samt oppebærer eventuelle inntekter.

Når overtakelsesforretning har funnet sted, anses kjøper i hvert tilfelle å ha godtatt Seksjonen som kontraktsmessig, dog med forbehold om eventuelle bemerkninger i overtakelsesprotokollen.

Kjøper er kjent med de reguleringsforhold som er gjeldende for Eiendommen, samt de nærliggende naboeiendommer og områder, og anmodes om å gjøre seg kjent med eventuelle fremtidige endringer i disse.

#### 9. GARANTI OG REKLAMASJONSRETT

Selger skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av Seksjonen om lag ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Det vises ellers til Bustadoppføringslova § 16. For Sameiets fellesarealer vil selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befaring.

Selger gir 5 års garanti for Seksjonen som er omhandlet i kontrakten, regnet fra overtakelsesdato. Garantien dekker et beløp som tilsvarer 5 % av kjøpesummen. Garantien skal utstedes direkte til kjøper, eventuelt kan 3 % garantien opptrappes innen betalingsforfall for sluttoppgjør. Original garanti overleveres til megler og oppbevares i meglers arkiv. Kopi av garanti oversendes kjøper ifm. meglers utsendelse av brev med anmodning om innbetaling av forskuddsbeløp.

Kjøper er spesielt gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Seksjonen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- a) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- b) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller feilaktig bruk av Seksjonen med utstyr.
- c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.

Reklamasjoner i henhold til ovennevnte garanti må meldes skriftlig til selger med kopi til garantisten jfr. Bustadoppføringslova § 30. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle leilighetene, så sant ikke normal bruk av Seksjonen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

Reklamasjonsretten i henhold til Bustadoppføringslova § 30 er begrenset til 5 år etter overtakelsesdato.

10. RISIKO – FORSIKRING  
Seksjonen står for selgers regning og risiko frem til overtakelse har funnet sted i henhold til punkt 1, 7 og 8 i kontrakten.

I byggetiden, og frem til overlevering, holdes Seksjonen særskilt forsikret av selger. Styret i sameiet plikter å tegne egen forsikring ved overlevering, og melde fra om dette til selger som da kan slette sin forsikring. Etter dette tidspunkt er sameiet ansvarlig for forsikring.

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring fra og med overtakelsesdato.

Dersom Seksjonen skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade før overtakelsen, kan denne kontrakt opprettholdes fullt ut dersom kjøper ønsker det. Skadeserstatning skal i så fall utbetales selger/selgers byggelånsbank, som har plikt til å foreta gjenoppbygging/utbedring av bygget på kortest mulig tid uten pristillegg eller forrentning av den kapital som er innbetalt å konto i forbindelse med kjøpet.

11. SAMEIET  
Ved ervervet av Seksjonen blir kjøper sameier i eierseksjonssameiet Lillebakken Terrasse II.

Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtak og vedtekter, samt betale sin andel av sameiets utgifter (fellesutgifter). De ulike kostnadspostene i fellesutgifter for sameiet vil bli fordelt andelsvis mellom seksjonene, og beregnes delvis etter seksjonens bruksareal, delvis på antallet seksjoner og delvis på basis av antall garasjeplasser for den enkelte seksjon. Det er utarbeidet et utkast til budsjett for felleskostnader fordelt på de respektive seksjoner i sameiet, se vedlegg jfr. pkt. 13.

Budsjett for fellesutgifter for sameiet fastsettes av vedtak i sameiet på årsmøtet. På bakgrunn av erfaringstall fra sammenlignbare sameier og estimerte kostnader for første driftsår, så er Seksjonens andel av sameiets felleskostnader stipulert til ca. kr \_\_\_\_\_,- pr. måned. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere stipulerte felleskostnader som følge av endringer i budsjettpostene.

Selger har rett, men ikke plikt, til å engasjere forretningsfører de første 2 driftsår. Sameiet kan fritt velge å skifte forretningsfører fra 3. driftsår. Leverandør av kabel-TV/bredbånd/fiber er valgt for de første 3 driftsår, jfr. punkt 2.

Selger, eller selgers representant, har som eier av usolgte seksjoner møterett i styremøter uavhengig om vedkommende er valgt som styremedlem i sameiet.

Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg 1. prioritets panterett for et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for sameierens forpliktelser.

12. BEFARING PÅ BYGGEPLASS  
Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående avtale med entreprenør og/eller selger.

13. BILAG  
Eiendommen overleveres i henhold til følgende kontraktsdokumenter som er forelagt kjøper:

Plantegning av Seksjonen i målestokk 1:50

Leveransebeskrivelse, datert 14.05.2018

Utkast til vedtekter for sameiet

Grunnboksutskrift for eiendommen, datert 22.03.2018

Avtale om adkomstrett m.fl.best., tgl 17.03.15 - dagboknummer 241189

Avtale om tilgang til lekeplass og fellesområde m.fl.best., tgl 17.03.15 - dagboknummer 241213

Avtale om adkomstrett, tgl 13.04.15 - dagboknummer 314310

Plankart detaljregulering Lillebakken, Elverum kommune vedtatt 12.12.13

Planbestemmelser detaljregulering Lillebakken, Elverum kommune vedtatt 12.12.13

Prospekt, datert XX

Prisliste, datert XX

Budsjett felleskostnader

Kopi av Bustadoppføringslova

14. TVISTER  
Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller av gjennomføring av denne handel, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet.

Dersom kjøper tar rettslige skritt med påstand om at kjøpet ikke er kontraktsmessig, er kjøper likevel forpliktet til å foreta oppgjør overfor megler som bestemt i denne kontrakt. Eventuelle tvister blir å føre i Seksjonens verneting.

15. SPESIELLE FORHOLD/FORBEHOLD  
Kjøper er kjent med at Seksjonen er under prosjektering. De endelige prosjekterte tegninger kan derfor ha mindre avvik fra vedlagte prospekt og planskisse, uten at dette skal ha praktisk betydning for kjøpers bruk av Seksjonen. Kjøper er orientert om at det ikke medfører noen økonomisk konsekvens dersom arealavviket ikke er større enn 5 %.

Selger tar forbehold om nødvendige privat/offentligrettslige tillatelser og om eventuelle endringer i prosjekteringen etter krav fra myndighetene, entreprenør eller underentreprenør. Det tas videre forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg, samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig. Dersom selger innen 15.02.2019 ikke har opphevet forbehold stilt i kontraktsdokumentene, kan hver av partene heve denne bindende avtale og evt. inngått kjøpekontrakt uten forpliktelser ovenfor den annen part. Kjøper får da tilbakebetalt eventuelt forskuddsbetalt beløp inkludert påløpte renter. Selger forbeholder seg retten til å endre antall bolig- og næringsseksjoner, samt eierbrøken og utkast til budsjett for sameiets felleskostnader som følge av dette. Selger forbeholder seg retten til å transportere kjøpekontrakt fra selger til et annet selskap uten samtykke fra kjøper. Selger forbeholder seg retten til enhver tid å justere salgspriser på usolgte leiligheter i prosjektet. Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende leiligheter i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Denne kontrakt er opprettet i 3 likelydende eksemplarer hvorav hver av partene får ett eksemplar hver, og ett eksemplar beror hos megler, EiendomsMegler 1 Hedmark Eiendom AS.

Elverum, \_\_\_\_\_

Som selger:

Som kjøper:

\_\_\_\_\_  
JAN CATO ÅSLIE  
for Lillebakken AS

\_\_\_\_\_  
NAVN I BLOKKBOKSTAVER



VEDTEKTER

Vedtatt i sameiermøte den xx.xx.201x i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Lillebakken Terrasse II, (heretter kalt Sameiet) har forretningskontor i Elverum kommune.

Eiendommen består av eiendommen gnr. 31, bnr. 941 i Elverum kommune med bebyggelse, fordelt på 20 boligseksjoner.

Totalt omfatter Sameiet 20 seksjoner som gir en sameiebrøk på xx/xx-deler.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Næringsseksjonen og delen med boligseksjoner med tilhørende tilleggsdeler som utgjør garasjeplasser skal i størst mulig grad disponeres atskilt, både praktisk, økonomisk og driftsmessig.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT, DISPONERING AV GARASJEPLASSER

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og har eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, nærværende vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bygningsmessige arbeider på de respektive seksjoner søkes utført innenfor normal arbeidstid, såfremt det ikke foreligger særegne forhold som gjør at annet tidspunkt er nødvendig. De øvrige sameierne skal under enhver omstendighet varsles i god tid før slike arbeider igangsettes.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene, som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal godkjennes av styret.

Sameiet skal forsikres samlet.

Det skal ikke være tillatt å henge klesvask eller annet som er synlig utenfor fasaden.

Markiser/persienner skal være ensartet hvor den enkelte sameier skal søke styret for godkjennelse før montering, hvis ikke annet felles vedtak er fattet av styret eller i sameiermøtet.

Disponering av garasjeplasser.

Garasjeplassene er lagt som tilleggsdel til den enkelte seksjon som disponerer garasjeplass(er) etter vedlagte plantegning over garasjekjelleren. Alternativt blir garasjeplassene organisert som ideell andel av en samleseksjon for parkeringsarealet.

Det er x handikapplasser som innebærer ekstra bredde på plassene. De som har fått tildelt disse plassene må akseptere uten ugrunnet opphold å bytte plass med andre faste beboere som disponerer garasjeplass dersom

De andre sameierne har lovbestemt panterett i henhold til eierseksjonslovens § 31 i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom/areal som hører under seksjonen inkludert overflate på takterrasser og balkonger, samt egne markterrasser, påhvilr fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller fremtidige seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

All drift- og vedlikehold av fellesareal bekostes av alle seksjoner delvis etter sameiebrøk og delvis etter antall seksjoner, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall, avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Fondets konto disponeres av forretningsfører.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ved ethvert eierskifte skal kjøperen motta og signere på et eksemplar av sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Eierskiftet skal skriftlig meddeles styret ved forretningsfører.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer med 1 varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Medlemmene velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt for ett år. Øvrige styremedlemmer velges for eventuelt ett og to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommens fellesareal, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtene.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte etter behov. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan fatte vedtak når det gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 15. juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Hver seksjon har én stemme og flertallet regnes av de seksjoner som er representert på sameiermøtet. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon og styremedlemmer har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøtet skal styrets årsberetning, regnskap og eventuelt revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og på sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Budsjett for inneværende år
- Utpeking/valg av styremedlemmer
- Andre saker som er meldt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- Tiltak og endring av vedtekter som vedrører næringsseksjonene krever deres samtykke.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

OBOS skal fra starten være sameiets forretningsfører.

Det hører inn under styret å velge ny forretningsfører eller funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år av gangen.

§ 16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 17 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

KJØPSBEKREFTELSE

Sendes til: Eiendomsmegler 1 Elverum, Storgt. 26, 2408 Elverum. Epost: elverum@em1.no

Navn 1:	Pnr.:
Navn 2:	Pnr.:
Adresse:	
Postnr.:	Poststed:
Tlf. arbeid 1:	Tlf. privat 1:
Mobil 1:	E-mail 1:
Tlf. arbeid 2:	Tlf. privat 2:
Mobil 2:	E-mail 2:

Navn (1) vil bli benyttet som hovedkontaktperson, hvis ikke annet er særskilt avtalt ifm. signatur og vedståelse av denne kjøpsbekreftelse.

Jeg/vi inngår herved bindende avtale med selger om kjøp av Leilighet nr.:\_\_\_\_\_ inkl. eventuell garasje plass (-er) i Lillebakken Terrasse II i henhold til prisliste, prospekt med prosjektbeskrivelse og vedlegg, samt dette kjøpetilbud med informasjon og vilkår

til fast pris kr. \_\_\_\_\_ - kroner \_\_\_\_\_ 00/100

med tillegg av omkostninger jfr. prislisten for Lillebakken Terrasse II, datert \_\_\_\_\_

Finansieringsplan:  
Egenkapital (bankinnskudd, kontanter, eiendom) \_\_\_\_\_ Kr.

Lån/mellomfinansiering i \_\_\_\_\_ Kr.

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Sted:	Dato:
_____	_____

Signatur/underskrift	Signatur/underskrift
_____	_____

- Forbrukerinformasjon ved inngåelse av kjøpsavtale:**
- Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post eller leveres til megler.
  - Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson, samt andel egenkapital.
  - Megler bekrefter overfor kjøper at kjøpetilbudet aksepteres.
  - Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen form for angrefrist ved kjøp/salg av eiendom.

**Avtalevilkår:**

- Kjøpekontrakt vil bli signert etter at kjøpetilbudet er akseptert av selger. Megler vil innkalle til kontraktssignering.



- 10 % av kjøpesummen betales senest 10 dager etter at kjøpekontrakt er undertegnet forutsatt at tilfredsstillende garanti fra selger iht. buofl. §12 er etablert. Hvis kjøper er å anse som profesjonell skal det innbetales 20% av kjøpesummen senest 10 dager etter at kjøpekontrakt er undertegnet. Resterende kjøpesum og omkostninger betales ved overtakelse.
- Eventuelle tilleggs- eller endringsarbeider skal betales og avtales direkte med utførende entreprenør i sin helhet før de påbegynnes.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra kjøperens side, vil selger holde kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Avbestillingsgebyret vil minimum utgjøre 10 % av total salgssum. Påbegynte tilleggs- og endringsarbeider må i tillegg betales i sin helhet. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalte forskudd tilfalle kjøper.

Det henvises til prislisen for de stipulerte omkostningene pr. leilighet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer. Kjøper er innforstått med at grunnlag for beregning av dokumentavgift til staten vil bli justert etter sameiebrøken når disse foreligger med 2,5 % av beregnet andel av tomteverdi.

Kjøper er kjent med at Seksjonen er under prosjektering. De endelige prosjekterte tegninger kan derfor ha mindre avvik fra vedlagte prospekt og planskisse, uten at dette skal ha praktisk betydning for kjøpers bruk av Seksjonen. Kjøper er orientert om at det ikke medfører noen økonomisk konsekvens dersom arealavviket ikke er større enn 5 %.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, fasader, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Eiendommen selges fri for pengeheftelser, dog med unntak for heftelser som påhviler sameiet. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Signatur/underskrift

---

[illegible]



# LILLEBAKKEN TERRASSE II

**EiendomsMegler 1**

Espen Hansen  
Eiendomsmegler  
Mobil: 900 13 059  
E-post: [espen.hansen@em1.no](mailto:espen.hansen@em1.no)

Aud Johansen  
Eiendomsmegler  
Mobil: 951 04 611  
E-post: [aud.johansen@em1.no](mailto:aud.johansen@em1.no)

Et prosjekt i regi av:

 **Fundament Gruppen AS**