

TRONDHEIM / BYÅSEN

Stavset Altura

LEVERANSEBESKRIVELSE



Stavset Altura

UTGIVELSESDATO:

09.03.2022, rev.5, 13.09.23

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER:

JM Norge region Vest

SALG VED:

JM Norge, org. no. 829 350 122
Mustadsvei 1, Oslo

SALGSANSVARLIG

Salgsleder Mai Svelund Fjellbirkeland
Mob: +47 982 39 691
mai.fjellbirkeland@jm.no

Eiendomsmegler Tonje Følstad
DNB Eiendom AS - Avdeling Nybygg Midt-Norge
tonje.folstad@dnbeiendom.no
Mob: +47 980 40 191

Eiendomsmegler Tor-Kristian Gilstad
DNB Eiendom AS - Avdeling Nybygg Midt-Norge
tor.kristian.gilstad@dnbeiendom.no
Mob: +47 928 88 669

INNHold

1. Eiendommen
2. Miljø, energi og sikkerhet
3. Utvendig anlegg
4. Byggetekniske opplysninger
5. Innredninger og overflater
6. Innredningsvalg
7. Dokumentasjon
8. Kontraktsmessige forhold vedrørende eierseksjonsbolig

FORORD

Leveransebeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkjøper og JM Norge AS (heretter kalt JM) og er således en del av kontrakten.

Med "bolig" menes hele kontraktsojektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, boder, garasjer samt eier- og bruksrettigheter til fellesareal og -bygninger.

Leveransebeskrivelsen er utgitt av JM Norge AS, som også er ansvarlig for innholdet.

1. Eiendommen

REGULERINGSMESSIG STATUS

REGULERINGSPLAN Reguleringsplan r20170045. Området er regulert til boligbebyggelse, park, gang og sykkelvei mv. Reguleringsplanens bestemmelser er vedlagt til kontrakt og kan fåes ved henvendelse til megler..

BYGGETOMTA

Vegetasjon Tomten skråner mot sør-øst fra Nils Uhlin Hansens vei mot Byåsen

Terreng/grunnforhold Fjell/berg/fløssberg

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet Adkomst til tomta med bil er fra Nils Uhlin Hansens vei. Gående og syklende kan også ankomme via Byåsevegen.

Garasjeløsning/biloppstilling Felles garasjeanlegg bygges i U1.etasje. Se prislisten for oversikt over hvilke leiligheter som selges med parkeringsplass.

Gjesteparkering Det etableres gjesteparkeringsplasser på terreng og i parkeringskjeller. Totalt 4 plasser.

EIENDOMMEN OMFANG OG STØRRELSE

Eiendommen Pt. gårdsnr 104, bruksnr. 258 og 1805

Størrelse på eiendommen Ca 5 daa.

Antall boenheter 64

FREMTIDIG EIERFORHOLD

Eierseksjonsbolig Eiendommen (tomt og bygninger) skal seksjoneres og eies av et sameie bestående av alle kjøperne. Hver kjøper blir eier av en ideell andel av eiendommen, og får enerett til bruk av en bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler (eks: privat uteplass). Garasjekjeller etableres som en anleggseiendom.

2. Energi, miljø og sikkerhet

LAVENERGIHUS

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven og Teknisk forskrift av 2017 (TEK 17). JM har besluttet at alle bygg skal prosjekteres til å være minst 25% bedre enn krav i TEK 17 når det gjelder beregnet behov for levert energi til romoppvarming, ventilasjonsvarme og tappevann, inkludert energi til vifter og pumper, men eksklusive energi til teknisk utstyr og belysning o.l. Myndighetskravet refererer seg til det søknadspliktige tiltak, slik at 25 % bedre knytter seg til bygget og vil kunne variere i de enkelte boliger i en boligblokk.

Boligen er utstyrt med godt isolerende vinduer, noe som medfører at det kan forekomme dugg på utsiden av glasset (spesielt om morgenen etter en klar nattehimmel). Dette er imidlertid en naturlig konsekvens av lite varmetap fra vinduet, og er ikke skadelig for vinduet.

ENERGIMERKING

Boligene har fått foreløpig energimerke A, det tas forbehold om at dette blir det endelige resultatet. Det skal foreligge endelig energiattest på boligene innen overtagelsen.

SUNNE MATERIALER

JM følger "føre var" - prinsippet som innebærer at vi velger bort produkter allerede ved mistanke om negativ miljøpåvirkning. Vi unngår helse- og miljøfarlige materialer i våre hus, som f.eks mykgjørere i plast (f.eks ftalater) og bromerte flammehemmingsmidler. JM bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser.

ALLERGIHENSYN

Boligene leveres med PVC-frie overflate- og tettesjikt, ettersom forskning har vist mulig sammenheng mellom allergiske plager hos barn og forekomst av PVC-plast. Vi unngår også allergifremkallende treslag som f.eks rød seder, santor palisander, merbau og sapelli. I plantefelt som omgir boligene benyttes trær som er giftfrie og gunstige for allergikere, f.eks epletrær og roser.

KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

FUKTSIKRING

Vi bruker mugg- og soppresistente plater på våtrom som underlag for fliser.

JMs byggemetode med fabrikkproduserte utfyllingselementer sikrer at ytterveggene bygges av tørre og stabile materialer og at bygget lukkes raskt for å unngå at nedbør tilfører fuktighet i bygget.

LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET

Boligene bygges etter de sikkerhetsbestemmelsene som myndighetene har pålagt, blant annet:

- Automatisk brannsløkkingsanlegg (sprinkler) i alle leilighetene
- Avstillingspanel for brannalarm i hver etasje i hver oppgang.
- Elektrisk anlegg etter el-norm NEK-400, med jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt
- Vendbare vinduer med sikringsbeslag, som kan pusses fra innsiden. Faste vinduer pusses fra bakken, fra balkong/terrasse eller fra åpningsvindu ved siden.

TILGJENGELIGHET

Alle boligene, med unntak av 13 stk, 2-roms, oppfyller krav til "tilgjengelig boenhet" i TEK 17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol i alle rom. Uteområdene er "universelt utformet", så langt topografi gjør det mulig. Det betyr at de i tillegg til å oppfylle tilgjengelighetskrav for rullestol, også er brukbare for syns- og hørselshemmede, svaksynte og allergikere.

SVANEMERKET

JMs miljøprofil gjør at boligene oppnår kravene som stilles for godkjenning av Svanemerket, og JM har derfor valgt å sertifisere boligene med Svanemerket. Dette gjør at du som kunde får en tredjeparts miljøgodkjenning av boligen, og som stiller krav til hvilke produkter og materialer som kan benyttes i boligen. Dette omfatter også kundetilvalg, se nedenfor under punkt 6 om tilvalg.

3. Utvendige anlegg

Tekniske anlegg i grunnen

OVERVANNSHÅNDTERING

Utvendige flater etableres med asfalt og barrikadedekke med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Flate tak utstyres med sluk. Avløp fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til kommunalt ledningsnett og stedlig fordrøyningsmagasin og videre til kommunalt ledningsnett

VANN- OG SPILLVANNSLEDNINGER

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

KABELFØRINGER

Kabler for sterkstrøm, TV, tele og bredbånd føres i grøfter fram til hhv hovedtavle med fordelingskap og svakstrømskap i hver bolig.

Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingskap og svakstrømskap.

BERGVARME

Etablering av komplett installert og innregulert brønnpark, etablering av fordelingskum, tilførselsledninger og hovedledninger ført frem til energisentral.

OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier og kjørbare gangveier skal overtas til drift og vedlikehold av kommunen.

PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealene opparbeides som angitt på kontraktstegning og vedlagt utomhusplan.

Private kjøreveier og kjørbare gangveier, samt oppstillingsplass for redningsbil er dimensjonert for trafikk fra personbil/ambulanse, liten lastebil/traktor og brannbil. Arealene leveres med asfalt eller barrikadedekke, og utstyres med gatebelysning. Innsatsveier og oppstillingsplasser for brannvesenet pliktes snøbrøytet av sameiet.

SKILT

JM vil sørge for at det blir montert nødvendig skilt for adressering av boligene.

Det vil bli montert signaturskilt med JM på fasade ved inngangsparti.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Direktefundamentering på banketter og søylefundamenter.
Betongsåle støpt på komprimert sprengsteinsfylling.

GRUNNMUR

Vegger mot terreng (grunnmurer) støpes i betong og isoleres utvendig.

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller brannisolerte stålsøyler.

Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong.

Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

YTTERVEGGER

Yttervegger er bindingsverk av tre med isolasjon og fuktbestandig plate utvendig.

VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med U-verdi 0,9 W/m²K

FASADEMATERIALE

Hovedsakelig tegl og trepanel.

YTTERTAK

Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skråskjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran. Vannet fra takflatene ledes bort i rør innvendig i bygget.

BALKONGER

Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke. Balkonggulv leveres med glatt betongoverflate med fall fra veggen til renne i betongelement i forkant/på siden. Nedløp langs husveggen.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG

Baldakin av betongelement som krager ut tilsvarende som balkongen.

REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER

Rammer og håndløper i aluminium og glassrekkverk av laminert sikkerhetsglass. Glassrekkverk leveres i sotet transparent farge.

INNVENDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av stålprofiler som kles med gipsplater. Der det er krav om isolering mot lyd og/eller brann, for eksempel

mellom leiligheter, bygges dobbelt bindingsverk som kles med to lag gipsplater på hver side og isoleres med mineralull.

Der veggene skal kles med fliser legges ett lag sopp- og fuktresistent plate og ett lag kryssfiner. Innvendige lettvegger isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd.

ROMHØYDE

Innvendig netto romhøyde i boligene er ca 2,50 m. I nedforede områder, f.eks i våtrom vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m.

FELLES INNGANGSPARTIER

Alle leiligheter får inngang gjennom felles inngangsparti. Inngangspartiet får overdekning utvendig og fotskraperist. Inngangsdør leveres i aluminium med glassfelt.

DISPONIBELT ROM U1

Disponibelt rom kjeller som får adkomst direkte til det fri leveres med ytterdør i isolert utførelse og med FG-godkjente låser. Innerdører mot korridor leveres som leilighetsdør. Rommene leveres med ubehandlet gipsoverflate på vegger. Noen vegger er av betong som støvbindes. Gulv leveres malt. Himlingsplate med isolasjon over.

Det leveres ett belysningspunkt med armatur i tak for areal på 10m². For areal på 20m² leveres to. Alle areal får 2x dobbelt stikk. Arealet får balansert ventilasjon. Rommene er ikke godkjent for varig opphold.

TRAPPEROM

Trapper bygges av betongelementer som hviler på lydisolerende gummiklosser.

HEIS

Det leveres heis med stoppested i alle etasjer, også på garasjeplan. Heiskupéen leveres med innvendige mål 1,1 x 2,1 meter (såkalt møbelheis).

FELLES PARKERINGSKJELLER

Gulvet blir av betong som støvbindes. Vegger og søyler av betong samt vegger av mur males ett strøk. Isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling. Garasjeport av stål med automatisk portåpner.

Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger.

Grunnet høydeforskjell i parkeringskjeller vil noen av

plassene få skrående parkeringsdekke.

Det kan bestilles elbil ladeboks til p-plassen (tilvalg). Type og pris fremgår av innredningsguiden, og det er kun denne typen som kan benyttes i garasjeanlegget. Systemet er laststyrt og det vil bli inngått en avtale med MER Norge AS for avlesing og fakturering av strømforbruk.

BODER

Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller. Vegger mellom boder leveres av stålnetting eller lett-/betongvegg, avhengig av plassering.

Vegger mot korridor og dører leveres av stålplater RAL lakkert. Noen steder leveres lett- eller betongvegg.

SYKKELBODER

Det etableres sykkelparkering i parkeringskjeller samt parkering med og utan tak på terreng tilknyttet innganger felles tun.

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres nedsenkede avfallscontainerer med nedkast ved inngangen til området iht. utomshusplan iht. fraksjoner vedtatt av Trondheim Renholdsverk.

POSTKASSER M.V.

Det blir montert én postkasse for hver leilighet i hver oppgangs inngangsparti. Postkassene leveres med lås.

RINGEANLEGG

Ved hovedinngangsdør til trapperom leveres ringetablå med callinganlegg. Til hver bolig leveres dørtelefon som gjør det mulig å snakke med de som ringer på, samt åpne døren. Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig.

ØVRIGE FELLESAREALER

Det etableres felles areal for beboerne under bygg B/C med fellesfunksjoner slik som sykkelvask/sykkelverksted, hundevask etc.

VARME, VANN OG SANITÆR

Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som er vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming med elektriske panelovner. I våtrom leveres elektriske varmekabler med termostatt.

I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt

i rørfordelingsskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-til-rør skap plasseres på vegg i våtrom.

Bergvarme benyttes til forvarming av ventilasjonsluft og forsyning av felles anlegg for tappevann.

SPRINKLER

Det leveres automatisk brannslukkingssystem i hele bygget.

ELEKTRO STERKSTRØM

El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Filtret og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom og kjøkken.

Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV, TELEFON OG BREDBÅND

Kabler for TV, telefon og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til 1 stk koblingspunkt i hver bolig. Kunden bestiller selv abonnement etter avtale med signalleverandør.

I nye boliger vil det kunne være varierende signalstyrke for mobiltelefon grunnet betongtykkelse og krav til energitette bygg. Dekningen vil avhenge av byggets plassering i forhold til basestasjoner. JM kan ikke garantere for signalstyrken til boligene.

SKJEGGKRE M.V

Skjeggkre er et insekt som har fått rask utbredelse etter at dette ble allment kjent i Norge i 2014. Det er ikke påvist noen helseskadelige eller bygningsmessige skader av skjeggkre. Skjeggkre vil sjelden komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer, derimot kan dette komme inn ved pappemballasje eller via vesker, klær m.v. Selger kan ikke garantere at det ikke kan finnes skjeggkre i boligen ved overlevering. Det samme gjelder andre insekter som perlekre, sølvkre etc. For nærmere informasjon vises til Folkehelseinstituttets nettsider.

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALER

	GULV	VEGGER	HIMLING, ANNET
Inngangsparti felles	Keramiske fliser	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Trapperom	Keramiske fliser eller terrazzo	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Korridorer	Trinnlyddempende belegg	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Garasje	Betong	Malt eller støvbundet betong	Støvbundet betong
Felles boder	Malt betong	Malt betong, gips eller gitterskillevegger	Himlingsplater av mineralull eller støvbundet betong

BOLIGENE

LISTVERK

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk). Dørlist leveres i glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder. Vindussmyg leveres gipset, noe som gir listfri omramming av innside vinduer.

VINDUER OG VINDUSDØRER

Vinduer og vindusdører er av tre med ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Farger bestemmes av arkitekt.

HIMLING

Himling i rom uten nedforet himling leveres med synlige v-fuger. Kan sparkeles og males som tilvalg.

INNREDNINGER

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene. Kjøkken leveres av Marbodal. Baderomsinnredninger leveres av INR. Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa. Det tas forbehold om endring av leverandører.

DØRER, LUKER

Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med lyd- og brannisolering og glatt, malt overflate og blir utstyrt med FG-godkjente låser.

Innvendige dører i leilighetene leveres med karmen og dørblad i malt, hvit utførelse.

ROMSKJEMA BOLIGENE

ROM	ROM	VEGGER	HIMLING
Entré	Eik 3-stavs, hvitlaseret, matt lakk	Malt, Hvit	Malt, hvit
Kjøkken	Eikeparkett	Malt, Hvit	Malt, hvit
Stue	Eikeparkett	Malt, Hvit	Malt, hvit
Soverom etc	Eikeparkett	Malt, Hvit	Malt, hvit
Baderom	Keramiske fliser. Sluk	Keramiske fliser	Nedforet himling av gips som males
Toalett uten sluk	Keramiske fliser som i baderom	Malt, Hvit	Nedforing som i baderom
Bod i boligen	Eikeparkett	Malt, Hvit	Malt, hvit
Privat oppholdsareal på bakken	Det blir lagt kebony eller tilsvarende på terrassegulv.	Malt, Hvit	
Privat markterrasse	Terrassegulv av trevirke (Kebony)	Malt leskjerm i leilighetsskillev	
Balkong (blokk)	Se teknisk beskrivelse kap. 4		

6. Innredningsvalg

JM ORIGINAL OG TILVALGSSORTIMENT

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning, kalt JM Original, som er spesielt utviklet for prosjektet. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger på tilvalg.

Innredningsvalg foretas i JM's digitale innredningsvelger.

RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres andre endringer enn de som er beskrevet i innredningsvelgeren. Eventuelle endringer utover valg fra JM's innredningsvelger, som godkjennes av JM, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, prosjektering osv. JM har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v, jf. bustadsoppføringslova (buofl) § 44.

Det nevnes særskilt at det ikke kan bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann eller avløp, arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning. Boligen er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve en ny prosjektering og kontroll mot tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner, heller ikke elektropunkter.

Siden boligen skal sertifiseres iht. Svanemerket kan det ikke bestilles tilvalg som er i strid med kravene til Svanemerket. JM Original og produkter i innredningsvelgeren oppfyller disse kravene. Ved eventuelle endringer ut over dette må kjøper fremskaffe dokumentasjon på at det aktuelle produktet oppnår Svanemerkets kriterier for Hus, leilighetsbygg m.m. Produkter som ikke oppnår kravene vil uansett ikke bli godkjent av JM. Videre tar JM forbehold om å nekte levering av produkter som er i strid med JM's miljøpolicy, se nærmere under punkt 2.

Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt.

TILVALGSPROSESS

I innredningsvelgeren gis det en oversikt over hva som inngår i boligen, ulike valg som er kostnadsfrie og hvilke tilvalg som kan bestilles og pris for tilvalgene. JM tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av at produkter utgår og endres hos JM's leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt.

Bestilling av tilvalg kan først skje etter at byggestart er besluttet. Kjøper vil da motta en innlogging til JM's digitale innredningsvelger. Ved behov kan kjøper be om et møte med en av JM's innredningsansvarlige for å få veiledning.

TILVALGSFRIST

JM's representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Fristen fremgår også av velkomstbildet i innredningsvelgeren. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalgsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede.

TILVALGSBESTILLING – PRISER

Alle priser er inklusive mva og viser merkostnaden for å oppgradere fra JM Original til det aktuelle tilvalgsproduktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

Enkelte produkter som inngår i JM Original og som ikke erstattes/oppgraderes av et nytt produkt iht. Innredningsguiden, kan man be om ikke skal leveres. I så fall gis det ikke kompensasjon for at slike produkter utgår fra leveransen.

KONTROLL AV BESTILLING

Det er svært viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overensstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i bestillingen har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert og returnert. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med JM's representant og avklare forholdene. Bestillingen er underlag for leveransen JM mottar fra leverandørene. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

SIGNERING

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalgsfristen utløper, vil boligen bli levert i henhold til JM Original.

BETALING AV TILVALG

Betaling for tilvalgene skjer i utgangspunktet samtidig ved overtakelse av boligen. Dersom det imidlertid gjøres tilvalg for mer enn kr 300 000 skal kjøper betale overskytende beløp innen 7 dager etter signering av innredningsavtalen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglers konto iht. kjøpekontrakten, forutsatt at selger har stilt garanti iht. buofl. §12. Ved tillegg å stille forskuddsgaranti kan JM disponere over beløpet, jf. buofl. §47 tredje ledd.

7. Dokumentasjon

HUSEIERBOK

Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert en minnepinn med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold.

I eierseksjonssameier vil det også sameiets leder få utlevert en huseierbok til som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg.

ERKLÆRINGER

Iht. planbestemmelser vil det bli tinglyst en erklæring til Sameiet Rønningstad som skal ha tilgang til bruk at felles uteoppholdareal, minimum 800 m² opparbeidet med et variert leke- og oppholdstilbud. Sameiet Stavset Altura er ansvarlig for drift og vedlikehold.

Naboene i nr 16 A og B vil få en tinglyst rett til adkomst via denne eiendommen. Selger forbeholder seg retten til å tinglyse andre nødvendige erklæringer.

DRIFSAVTALER

JM vil på vegne av deg som kjøper inngå avtaler om

- Etablering og drift av boligsameie/realsameie (velforening) med TOBB
- Strømløyper
- Forsikring av byggene
- Det er inngått avtale med HomeNet for levering av internett og evt. tv-pakke, 3 års bindingstid. Den enkelte seksjonseier inngår direkte avtale med leverandør. Internett 100/100 er estimert til kt 299,- pr enhet pr mnd. Etter stiftelse av sameiet står styret fritt til å inngå kollektiv avtale med leverandøren.
- Elbilladesystem fra MER Norge AS med 1 års bindingstid

Du overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner. JM's reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold

JM og TOBB vil videre inngå avtaler med forskjellige leverandører av tjenester knyttet til boligene, slik at avtaler om drift av tekniske anlegg og andre tjenester er på plass allerede fra innflytting. Dette kan eksempelvis gjelde avtaler om følgende:

- Vaktmestertjenester (brøyting og strøing av veier og plasser samt stell av grøntanlegg)
- Drift og vedlikehold av heiser
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg og varmepumper
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Avtaler om henting av avfall, herav eventuelt søppelsugeanlegg
- Drift og vedlikehold av garasjeporter
- Automatisk brannslukningsanlegg (sprinkleranlegg)

Kjøperne har ansvar for at drifts- og vedlikeholds-rutiner følges opp etter innflytting. JM vil gi nødvendig opplæring i slike rutiner,

8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

BETALINGSBETINGELSER

Kr 100 000,- forfaller ved utstedt garanti jf. Bustadoppføringslova § 12. Dersom det er et selskap som er kjøper, skal beløpet utgjøre 20 % av kjøpesummen. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs at betaling ikke forutsetter pant i boligen og det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at JM ikke kan disponere over beløpet, dersom det stilles garanti iht. buofl. §47. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger betales innen overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler/ oppgjørsmegler. JM kan stille garanti iht buofl § 47 for å kunne disponere over betalinger som er foretatt til oppgjørsmeglers konto. Renter av innbetalingen vil da også tilfalle JM.

BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJON

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, jf eierseksjonsloven § 23.

Staten, kommunen etc kan erverve inntil ti prosent i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner, jf. Eierseksjonsloven § 24.

SIKKERHETSSTILLELSE

JM stiller sikkerhet for oppfyllelse sine forpliktelser iht kontrakten i samsvar med buofl § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av vederlaget frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betales 2,5 % dokumentavgift av seksjonens andel av tomteverdien. Andel tomteverdi utgjør kr 9613,- pr kvm BRA. For p-plass er andel tomteverdi kr 30 000,-, dokumentavgiften utgjør dermed kr 750,-. I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr 585,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 202,-. Etableringsgebyr for sameiet kr 1 300,-. Videre skal kjøper betale startkapital til sameiet på kr 10 000,-, dette faktureres av forretningsfører.

Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

PRISER, BUDGIVNING

JM står fritt til når som helst å endre priser eller betalingsbetingelser på boliger som ikke er solgt. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud. Kredittvurdering, finansieringsbevis JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt

til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før bud aksepteres. Kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at JM kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks forretningsfører.

FORBEHOLD OM TILSTREKKELIG SALG M.V.

JM løftet sine forbehold om gjennomføring av prosjektet den 30.11.2022 og tar dermed ingen forbehold.

OVERTAKELSE

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i løpet av 4.kvartal 2024. Endelig dato for overtakelse innenfor denne perioden vil bli meddelt senest 10 uker før ferdigstilling av boligen.

Forhåndsbefaring av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Du bør delta i befaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere dine tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes deg i god tid.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørking 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. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer.

JM overskjøter boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l.

ENDREDE LØSNINGER M.V.

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/føringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir

plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

JM forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger. JM har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. JM forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Alle presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsmaterialet er av illustrativ og generell karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer m.v som ikke inngår i leveransen eller passer for alle boliger. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis. I tilfelle motstrid mellom plantegningshefte og kontraktsvedlegg, vil sistnevnte ha forrang.

SEKSJONERING

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse kan JM utstede garanti iht buofl § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted, og JM beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført.

PARKERING/GARASJE

Det er planlagt inntil 64 garasjeplasser i felles garasjeanlegg. Noen av dem er MC-plasser/tilhengerplasser. Parkeringsanlegget er under byggene og felleshagen. Det er heis fra garasjeanlegget til boligene. Parkeringsanlegget vil bli organisert som anleggseiendom og rett til p-plass i kjeller planlegges overskjøttet som tingsrettslig realandel mot den respektive seksjonen.

Garasjeplass er inkludert i prisen for en del leiligheter, det fremkommer av prislisten hvilke leiligheter dette gjelder. Øvrige p-plasser selges etter forespørsel og avklaring med utbygger. Pris på forespørsel. Parkeringsanlegget er en del av realsameiet og det er egne vedtekter for dette sameiet. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta tildeling av parkeringsplasser og boder før innflytting. Plasser beregnet for HC-parkering vil bli tildelt etter brukerbehov for HC parkering. Kjøpere uten brukerbehov kan også få slik plass tildelt, men kan pålegges å bytte plass senere.

HC-PLASSER

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av

personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Kjøpere av slike p-plasser kan av styret pålegges å bytte parkeringsplass, jf eierseksjonsloven § 26.

FORSIKRING

JM holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets forsikring.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet erstatningen tilfaller JM, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. JM vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for kjøpers forsinkede innflytting jf buofl § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter for fellesarealer og strøm i fellesarealer. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca kr 20,- pr kvm BRA pr måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået.

Vedlagt følger utkast til budsjett.

Budsjettet tas opp til behandling på første årsmøte. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader gjennomgås også på årsmøtet.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass. Kostnader pr p-plass er stipulert til kr 300,- pr mnd.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a innboforsikring og strømavgifter. Videre påløper utgifter til bredbånd og kabel-tv, med mindre sameiet velger en kollektiv avtale og dette dekkes gjennom felleskostnadene.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og kloakk er offentlig.

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. JM er ansvarlig for å innhente

ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før lang tid etter overtakelse.

TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER

Sameiets tomt er eiet. Tomten er ikke endelig oppmålt, noe som skjer ved oppmålingsforretning som avholdes av kommunen. Det tas således forbehold om justering av endelig tomteareal og tomtegrenser. Tilsvarende forbehold tas dersom fradeling eller sammenføyning skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter. Det tas også forbehold om justering av fellesarealer i forbindelse med seksjoneringen hvis dette anses hensiktsmessig.

HEFTELSE

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse).

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av grunnbokutskriften. I tillegg har JM rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til sameie- eller naboforhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

LIKNIINGSVERDI

Likningsverdi for boligen er ikke fastsatt. Likningsverdien fastsettes av Skatteetaten.

SAMEIEFORHOLD

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameie som etableres for eiendommen, og tilsvarende for kjøpere av p-plasser dersom det etableres eget sameie for parkeringsanlegg. Dersom bestemmelser for området foranlediger opprettelse av velforening/huseierforening, eller det av andre årsaker er hensiktsmessig for området å opprette en slik forening, har sameiet rett og plikt til å være medlem samt følge de vedtekter som blir vedtatt for foreningen.

Det er utarbeidet et foreløpig utkast til vedtekter for sameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføyning/fradeling, seksjonering eller andre forhold.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil JM engasjere forretningsfører for sameiet samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning.

JM beslutter endelig organisering av eiendommens kjelleranlegg (parkering og boder etc). Dette vil skje i seksjoneringsprosessen, som bl.a styres av offentlige krav. Det tas således forbehold om endelig organisering av kjelleranlegget.

1-ÅRSBEFARING

Cirka 1 år etter overtakelsen vil JM innkalle til en kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan JM kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE, MEGLERHONORAR M.V.

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret med inntil kr 15 millioner. Ved kjøpesum over kr 15 millioner kan klientmidlene tilleggsforsikres. Hvis kjøper ønsker dette, vil det tilkomme et tilleggsgebyr som blir tillagt kjøpers omkostninger. Kjøper må innen kontraktsmøtet gi megler tilbakemelding dersom dette er ønskelig.

Eiendomsmeglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a at megler har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Dersom salget skjer uten megler slik at det kun benyttes oppgjørsmegler, skal kjøper ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedr finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan JM ikke holdes ansvarlig.

Meglerhonorar betales av JM, basert på en fast avtalt pris.

AVBESTILLING

Kjøper kan iht bustadoppføringsloven (buofl) kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart er vedtatt i JM's styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i buofl § 53, slik at JM i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke. Ved slik transport kan JM's salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett

oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 75.000,-. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Ved videresalg av bolig kan selger samtykke til direkteoverskjøting for kr 75 000,-. Samtykke vil ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtagelsestidspunktet.

KJØPERS MISLIGHOLD

Dersom kjøpesum, omkostningene eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper forsinkelsesrente av det til enhver tid utestående beløp fra forfall til betaling finner sted.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir JM rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. JM kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. JM har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som JM måtte være påført.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl.

Dersom boligen er ferdigstilt på salgstidspunktet, benyttes en kontrakt basert på bestemmelsene i avhendingsloven. Det er en forutsetning for kontrakten at JM's kjøpekontrakt benyttes og det kan ikke gjøres endringer i denne.

DIVERSE

JM Norge har solgt leiligheter i prosjektet til Trondheim kommune. Disse boligene er tiltenkt som utleieboliger til en øremerket gruppe unge voksne med lette psykiske funksjonshemninger. Leilighetene innrulleres i kommunens 'leie-til-eie-strategi', der tanken er at beboerne etter hvert skal eie sin egen leilighet, et prosjekt som er støttet av Husbanken. En av leilighetene vil brukes av ansatte i Trondheim Kommune som tjenestebase og vil bl.a. bistå denne gruppen.w

Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvis har gjort før deg. I snart 80 år har vi overlevert nøkler til mennesker, som deretter har trådt over dørstokken til sitt splitter nye hjem, der ingen andre har sovet, laget mat eller spist frokost på balkongen.

Vår lange erfaring har gjort oss til ekspert på hva som gjør en bolig til et hjem. Vi vet hvor viktig det er med en gjennomtenkt innredning der alt er like praktisk og bærekraftig som det er vakkert. Vi vet også at nærområdet er minst like viktig. Nærhet til barnehager, kollektivtrafikk, natur og vann er like interessant som hvordan planløsningen ser ut.

De husene vi bygger i dag, skal stå i minst 100 år. Bærekraft har alltid vært grunnleggende for oss, og selvfølgelig er alle boligene svanemerket. I våre hus skrives historie.

I hvilken etasje begynner din?

Velkommen hjem.

