

STRINDA

Strindalia 3-hus G og I

LEVERANSEBESKRIVELSE



Strindalia 3 - hus G og I

UTGIVELSESDATO:

16.08.2024, rev 3 04.09.2025

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER:

JM Norge region Vest - Trondheim

HOVEDENTREPRENØR

JM Norge AS

SALGSANSVARLIG

Hilde Valstad, Akkvisisjonssjef/salgsleder

JM Norge AS

hilde.valstad@jm.no

+47 406 25 533

Katrine Borren, Eiendomsmegler

EiendomsMegler 1 Midt-Norge avd. Nybygg

katrine.borren@em1.no

+47 916 65 104

Nermin Lizde, Eiendomsmegler

EiendomsMegler 1 Midt-Norge avd. Nybygg

nermin.lizde@em1.no

+47 959 63 077

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 kontraktsobjektet, 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

Granåsen Gård, østre del, gnr/bnr 49/1, 16/61 m.fl. Reguleringsplannr: r20130067. Vedtatt: 15.06.2017. Formålet med reguleringsplanen: bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, skole, barnehage, idrettsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, friluftsmål og hensynssoner mv. Reguleringsplan og bestemmelser er vedlegg til kontrakt og kan fås ved henvendelse til megler. Rammetillatelse er gitt av kommunen, datert 28.09.2023.

Det er gitt dispensasjon fra bestemmelse om parkering § 4.1.6 i r20130067, i vedtak BYGG-22/81296-25, datert 23.02.2023. Det er også gitt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser: § 4.1.3 Byggehøyder og § 4.6.3 Støyskjerming.

BYGGETOMTA

Vegetasjon

Tomten heller svakt mot nord.

Terreng/grunnforhold

Fast leire med varierende dybde til fjell.

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet

Adkomst vil bli fra Bonesvegen med midlertidig kjøreadkomst fra Nermarka (Brundalen). Ved ferdig utbygget Brundalsforbindelse vil adkomst bli via E6 ved IKEA og Brundalsforbindelsen. Bonesvegen er planlagt som fremtidig busstrase med bussholdeplasser og det vil ikke bli gjennomkjøring for persontrafikk.

Garasjeløsning/biloppstilling

Felles garasjekjeller under byggene. Parkeringsplass kan kjøpes. Se mer informasjon om parkeringsplassenes utforming under kap. 4, 'felles parkeringskjeller'.

Gjesteparkering

8 plasser på terreng ved innkjøring til parkeringskjeller.

EIENDOMMEN OMFANG OG STØRRELSE

Eiendommen

Eiendommen har pr i dag gårdsnr. 49 og bruksnr. 301 i Trondheim kommune. Eiendommen kan bli fradelt og seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer

Størrelse på eiendommen

Feltet har ca 7,9 dekar tomt. Endelig areal vil foreligge ved innflytting. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Adresse

Adresser er Bonesvegen 14 – 20, 7047 Trondheim

Antall boenheter

Hele feltet er forventet å bestå av 134 selveierleiligheter fordelt på 4 blokker: Hus G: 28 leiligheter, Hus H: 43 leiligheter, Hus I: 22 leiligheter, Hus J: 41 leiligheter.

FREMTIDIG EIERFORHOLD

Eiendommen (tomt og bygninger) skal seksjoneres og eies av et sameie bestående av alle kjøperne. Hver kjøper blir eier av en eierseksjon, og får enerett til bruk av en bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler (eks: sportsbod eller privat uteplass).

Her planlegges det for et eget sameie for hvert bygg, samt et realsameie i felles garasjekjeller og et realsameie for felles utomhusområder. Realsameiene blir sameier der seksjonseierne i de ulike eierseksjonssameiene eier sameierparter iht. antall boliger i det respektive sameiet. Alle kjøpere har rett og plikt til å være medlem av realsameiene. Antall sameier avhenger av byggerekkefølge og tidspunkt for ferdigstillelse av de enkelte byggene.

JM tar forbehold om eierforhold, og forbeholder seg retten til å organisere eiendommen på en annen måte enn forespeilet.

2. Energi, miljø og sikkerhet

GENERELT

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven og Teknisk forskrift av 2017 (TEK 17).

Boligen er utstyrt med godt isolerende vinduer, noe som medfører at det kan forekomme dugg/rim 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

Før vil det bli utstedt energiattest. Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori «lysegrønn B» for de fleste leilighetene. Enkelte endeleiligheter i 1. og øverste etasje kan ligge i kategori «lysegrønn C». Det tas forbehold om at avvik kan forekomme spesielt i leiligheter med mye/evt. store vindusflater. Energimerke utstedes av JM og følger leiligheten ved overlevering. I leilighetsbygg vil ulik plassering av og størrelse på leilighetene med hensyn på varmetap føre til at energimerket kan variere. Det foreligger foreløpige energiberegninger datert 10.01.2024 som viser at leilighetene vil få grønn A eller B.

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.

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

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
- Sentralt brannvarslingsanlegg
- 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 boliger over 50 kvm oppfyller krav til «tilgjengelig boenhet» i TEK 17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol.

For boliger under 50 kvm kan det være enkelte boliger som ikke oppfyller krav til tilgjengelig boenhet, da kravet kan fravikes på inntil 50% av boligene.

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.

3. Utvendige anlegg

Tekniske anlegg i grunnen

OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Gruslagte overflater infiltrerer vannet og ledes til omkringliggende terreng. Flate tak og takterrasser utstyres med sluk. Avløp fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til stedlig fordrøyningsmagasin eller fordrøyes i stedlige masser, og videre til kommunalt ledningsnett. Regn- og smeltevann fra terreng vil hovedsakelig bli fordrøyd i bakken.

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 fordelingsskap og svakstrømskap i hver bolig.

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

FJERNVARME

Rør med fjernvarme føres fram til koblingspunkt med varmeveksler i varmesentral i kjeller. Fjernvarme blir benyttet til vannbåren oppvarming med radiator(er), forvarming av tilførselsluft for ventilasjon og tappevann i boligene.

OFFENTLIGE AREALER

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

PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealene opparbeides som angitt på kontraktstegning.

Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for trafikk med maks belastning 3,5 tonn for personbil/ambulanse, liten lastebil/traktor, og tilkomst til stigebil/brannbil i ulykkestilstand. Arealene asfalteres/støpes/gruses/grusforsterket gress, eller gressarmering med fast dekke, og utstyres med gatebelysning. Det kan etableres bom på interne gangveier for å hindre uønsket trafikk.

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

Betongsåle og punktfundamentering støpt på komprimert sprengsteinsfylling.

GRUNNMUR

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

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres i 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 250 mm isolasjon og fuktbestandig plate utvendig.

VINDUER

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

FASADEMATERIALE

Hovedsakelig trepanel, innslag av plater.

YTTERTAK

Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skråskjæres med fall til sluk og tekkes 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 ubehandlet med fall fra veggen og fall til renne og nedløpsrør. Renne leveres uten rist og vann kan bli stående i renne. Balkonger leveres med ubehandlet underside.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG OG TAKTERRASSER

Baldakin av betongplate eller glass som krager ca. 1,0 m meter ut fra fasade. Leiligheter med takterrasse vil ha delvis inntrukket fasade med himling av betong.

REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER

Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass.

INNVEDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre/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 og entre vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m.

VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER

20 cm betong med påføring og isolasjon for å gi god lyddemping. Det er ikke tegnet inn påføring og isolasjon mot soverom.

FELLES INNGANGSPARTIER

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

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 belegningsstein, asfalt eller ubehandlet betong som støvbindes. Vegger og søyler av betong samt vegger av mur støvbindes. Støvbinding i taket og isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling enkelte steder. Garasjeport med automatisk portåpner.

Parkeringsplasser har en netto bredde på ca. 2,5 meter og en netto dybde på ca. 5,0 meter.

Parkeringsplasser ved endevegg har en netto bredde ca. 3,0 meter.

Det kan for øvrig være plasser som aviker og som er smalere

enn dette. I disse tilfeller skal dette opplyses om ved salg av disse plassene.

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

langs vegger kan føre til at noen parkeringsplasser vil ha en noe grunnere netto dybde.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Samtlige p-plasser i parkeringskjeller vil bli forberedt for etablering av el-bil lader. Ladestasjon kjøpes som tilvalg enten hos selger eller direkte hos leverandør av ladesystem. Kostnader til strømforbruk og eventuelle abonnementskostnader hos leverandør kommer i tillegg.

Det gjøres oppmerksom på at Strindalia 3 er rammesøkt juni 2023 og prosjektert etter Byggforsk 'Anvsining for parkering' av gammel norm.

BODER

Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller. Vegger mellom boder leveres av stålnetting. Boder for leiligheter over 50m² er 5m², for leiligheter under 50m² er bodene 2,5 m². Boder leveres klargjort for hengelås til dør. Det vil bli mulighet for å kjøpe ekstra boder.

SYKKELBODER

Det etableres sykkelparkering i parkeringskjeller, i tillegg til egne rom med tilgang fra parkeringskjeller eller fra inngang til trapp og heis.

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres søppelnedkast i feltet med de fraksjoner som er vedtatt av Trondheim Renholdsverk. Søppelsug går til felles avfallssentral i annet felt.

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 fellesareal for beboerne i tilknytning til bygg G og I med fellesfunksjoner slik som sykkelvask og lager/bod.

VARME, VANN OG SANITÆR

Oppvarming med vannbåren termostattyrt radiator der det fremgår av kontraktstegning. På badet leveres elektriske varmekabler med termostat. Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg.

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. Felles forsyning med varmt forbruksvann. Det leveres vannmåler i hver leilighet med automatisk avlesning som håndteres av forretningsfører.

SPRINKLER

Det leveres automatisk brannslukkingssystem

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 og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til 1 stk. koblingspunkt i hver bolig. Internett med trådløs ruter leveres. Kunden kan selv bestille TV-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 fra kjeller til 1.etg. Fra 1.etg og opp leveres trapp med betongoverflate.	Malt	Akustisk plater For øvrig malt
Korridorer	Trinnlyddempende belegg	Malt	Akustisk plater For øvrig malt
Garasje	Gulvet blir av belegningsstein, asfalt eller ubehandlet betong som støvbindes	Vegger og søyler av betong samt vegger av mur støvbindes.	Støvbinding i taket med isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling enkelte steder.
Felles boder	Støvbundet betong	Støvbundet betong	Himlingsplater av mineralull og/eller støvbundet betong
Korridorer i kjeller	Støvbundet betong	Støvbundet betong	Himlingsplater og støvbundet betong.

BOLIGENE

OVERFLATER

Gulv leveres som trestavs eikeparkett. Gulv i våtrom er flislagt med fliser i 20x20 cm. Vegger er malt i fargen 'kalk' NCS1603-Y31R på gips eller betong. Vegger i våtrom er flislagt med hvite matte fliser i 25x40 cm. Alle himlinger males hvite. Bad og entré har nedforet himling.

Vegger av betong er helsparklet før to strøk maling. Gipskledde vegger og nedforet himling av gips har to ganger skjøt- og fleksparkling før to strøk maling. I betonghimling er det synlige v-fuger mellom betongdekene.

Gipsskjøter i innvendige hjørner strimles og sparkles. Det kan også forekomme fuge i tillegg for å redusere risiko for riss/sprekk, men fuge erstatter ikke strimling og sparkling. Overgang mellom vegg og tak/himling fuges. I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling i skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke etc. Slike forhold er ikke mangler ved den leverte ytelse eller et grunnlag for utbedring på ettårsbefaringen.

LISTVERK

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk). Dørgerikter leveres med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spiker- og/eller skruehoder.

VINDUER OG VINDUSDØRER

Vinduer og vindusdører er av tre med ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Vinduer og vindusdører leveres med omramming av gips. Utvendige og innvendige farger bestemmes av arkitekt.

INNREDNINGER

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene. Kjøkken leveres av Sigdal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av Svedberg eller tilsvarende.

SANITÆRUTSTYR OG HVITEVARER

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

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 utførelse.

ROMSKJEMA BOLIGENE

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
Entré (blokk)	Eikeparkett	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
Vaskerom	Keramiske fliser (ikke varme-kabler) Vannføler.	Malt, Hvit	Nedforet himling av gips som males
Toalett uten sluk	Eikeparkett	Malt, Hvit	Nedforing som i baderom
Bod i boligen	Eikeparkett	Malt, Hvit	Malt, hvit
Privat oppholdsareal på bakken	Terrassegulv av behandlet tre eller betong.	Leskjerm i leilighetsskille ca 1,8 m høyt. Glassrekkverk mot Bonesvegen.	Underside av overliggende balkong er ubehandlet betong.
Takterrasse	Terrassegulv av behandlet tre.	Glass rekkverk.	Ubehandlet betong.
Balkong	Se teknisk beskrivelse kap. 4		

Det tas forbehold om leveransehindringer samt endringer av modeller for maskiner, materialer og varer. Utskiftning til annen maskin, materiale eller vare med tilsvarende kvalitet og funksjon, kan forekomme uten varsel.

6. Innredningsvalg

BOLIGENS STANDARD INNREDNING OG TILVALGSSORTIMENT

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

Innredningsvalg foretas i JMs 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 JMs 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, arbeid i betongkonstruksjoner eller arbeid 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. Standard innredning 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 JMs 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 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 JMs 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 JMs inn-

redningsvelger. Ved behov kan kjøper be om et møte med en av JMs innredningsansvarlige for å få veiledning. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:

a) som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer, b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

TILVALGSFRIST

JMs 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 tilvalsfristen 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 standard innredning til det aktuelle tilvalsproduktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

Enkelte produkter som inngår i standard innredning og som ikke erstattes/oppgraderes av et nytt produkt iht. Innredningsguiden, kan man be om ikke skal leveres. Velges disse bort vil det ikke gis kompensasjon for at slike produkter utgår fra leveransen.

Det tas forbehold om at prisene på tilvalg i innredningsvelgeren er åpen for justering og kan endres frem til signert avtale. Selger kan kreve påslag på kundeendringene.

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. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med JMs 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. Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope

seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene.

SIGNERING

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalsfristen utløper, vil boligen bli levert i henhold til standard innredning.

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. Ved å stille garanti kan JM disponere over beløpet, jf buo fl §47 tredje ledd.

Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

7. Dokumentasjon

HUSEIERBOK

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

Sameiets styre vil få utlevert en huseierbok som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg.

Erklæringer

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

Da eiendommen er under utbygging og ev fradeling, så gjøres kjøper kjent med at utbygger forbeholder seg retten til å tinglyse nødvendige erklæringer som kjøpers bank vil få prioritet etter.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter, erklæringer som er nødvendig eller påkrevd av offentlig myndighet. Dette kan gjelde erklæringer om bl.a. adkomstrett, drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av ledninger, energi/nett etc.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2020/2931725-1/200 27.08.2020 21:00

Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 49 BNR: 295

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 49 BNR: 324

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 49 BNR: 325

FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 49 BNR: 334

FNR: 0 SNR: 1

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder også senere fradelte eiendommer fra gnr. 49 bnr. 301

Gjelder denne registerenheten med flere

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

DRIFTSAVTALER

JM vil på vegne av deg som kjøper eller sameiene som etableres, inngå avtaler om strømleveranser og abonnement på internett.

Abonnement for internett med 3 års bindingstid. Leverandør er Global Connect.

JM 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:

- Forretningsførsel
- Vaktmestertjenester (brøyting og strøing av veier, stell av grøntanlegg osv)
- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg slik som heis, ventilasjonsanlegg, garasjeporter/automatisk garasjeanlegg, brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og callinganlegg/dørtelefon, felles varmeanlegg og nødlys
- Forsikring av byggene
- Avtaler om henting av avfall, herav eventuelt søppelsugeanlegg
- Medlemskap i bilpool der det er aktuelt
- Drift og vedlikehold av el-bil-ladere

Kjøperne har ansvar for å sette seg inn i og følge opp at drifts- og vedlikeholdsrutiner følges opp etter innflytting. JM vil gi nødvendig opplæring i slike rutiner, og dette vil også omhandles i FDV-dokumentasjonen som utarbeides til kjøperne.

8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

BETALINGSBETINGELSER FORBRUKERER:

Kjøper skal innbetale hele oppgjøret ved overtakelse.

BETALINGSBETINGELSER SELSKAP/PROFF:

Dersom det er et selskap som er kjøper, så skal det innbetales forskudd på 10 % av kjøpesummen innen 7 dager etter kontraktsinngåelse, forutsatt at det er utstedt garanti iht Bustadoppføringslova §12.

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. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger betales innen overtakelse.

Kjøper vil få tilsendt faktura på beløpet når garanti iht. Bustadoppføringslovas § 12 og ev § 47 er utstedt på vegne av selger. Bruk kontonummer og kid-nummer oppgitt på tilsendte faktura.

Blir ikke beløpet innbetalt i rett tid i samsvar med avtalen, regnes dette likt med manglende betaling. Forskudd konverteres som en del av kjøpesummen sammen sluttoppgjøret når denne skal innbetales pr. oppgjørs- og overtagelsesdato.

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.

SLUTTINNBETALING:

Totalprisen på boligen består av kjøpesum og oppgitte omkostninger for hver bolig.

Kjøpesum, omkostninger og evt. tilvalg skal være bekreftet innbetalt senest innen 2 virkedager før Overtakelsesdato. Det samme gjelder ved oversendelse av pantedokumenter for tinglysing. Kjøper er selv ansvarlig for at innbetalinger og korrekt utfylte pantedokumenter er megler i hende i rett tid.

Sluttinnbetalinger skal skje til: EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS sin klientkonto nevnt i kontraktens pkt. Oppgjør/Tinglysing.

Det tas forbehold om eventuell endring av offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper aksepterer at eventuelt økning i mva. og andre offentlige avgifter som måtte bli fastsatt etter inngåelse av denne kontrakt kan utlignes på kjøper med den forholdsmessige andel og kun for den del av leveransen som i slikt tilfelle får økte avgifter i henhold til entreprenørens oppstilling.

Opgjøret er selgers penger når selger har oppfylt

vilkårene om å stille garantier etter buofl. §§ 12 og 47 eller når selger har stilt garanti etter buofl. § 12 og kjøper har fått heftelsesfri hjemmel til eiendommen.

Det godskrives ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jfr. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

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.

Dette gjelder også indirekte erverv.

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

KONTRAKTSVILKÅR OG SIKKERHETSSTILLELSE

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

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.

Hvis selger har tatt forbehold om oppstart av prosjektet er det da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning.

Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt

av kjøper stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører i sameiet.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Dokumentavgift 2,5% av andel tomteverdi for seksjonen. Dokumentavgiften for hver enkelt bolig fremkommer av prislisen.

Andel tomteverdi utgjør ca kr 12 081,- pr kvm BRA-i. Dokumentavgift av tomteverdi kr se prislise

Tinglysingsgebyr for skjøte: kr 500,-

Tinglysingsgebyr pr pantedokument: kr 500,-

Etableringsgebyr og dok.avg realsameier til selger: kr 6 500,-

Startkapital til sameiet kr 10 000,-

Startkapital til realsameiene (a kr 5000,-) kr 10 000,-

Ved kjøp av ny bolig (nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk) skal det kun betales dokumentavgift av andel tomteverdi og ikke av enhetens salgspris (2,5% av andel tomteverdi). Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prislise inkluderer også andel fellesareal.

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Selger tar risiko for evt. endring i dok. avg. grunnlaget. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

PRISER

JM står fritt til når som helst å endre priser eller betalingsbetingelser på boliger som ikke er solgt. Prislisen er ikke å anse som et bindende tilbud.

FASTPRIS

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prislise. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet.

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS

JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbekreftelse før bud aksepteres. Kjøpere som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet kan bli avvist.

Irreversibelt finansieringsbevis for hele kjøpesummen må fremlegges 14 dager etter kontraktsignering med gyldighet frem til innbetaling av oppgjør/overtakelse. Se vedlegg.

Finansieringsbevis (lånebevis) må være betinget av at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser i henhold til Bustadoppføringslova av 13. juni 1997, § 46, 2. ledd. Det kreves at finansieringsbevis er bindende og irreversibelt og gjelder frem til ferdigstilling av boligen.

Disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Dersom kjøper misligholder en eller flere av følgende plikter:

- Plikten til å signere kjøpekontrakt
- Plikten til å innbetale forskudd eller deloppgjør til avtalt tid
- Plikten til å innbetale sluttoppgjør til rett tid
- Plikten til å innbetale oppgjør for endrings- og/eller tilleggsarbeider til rett tid
- Plikten til å fremskaffe tilfredsstillende finansieringsbevis innen 14 dager fra kontraktssignering
- På annen måte misligholder sine forpliktelser etter avtalen, så kan selger:

Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag jf. bustadoppføringslova § 56

Kreve rente og erstatning for rentetap jf. bustadoppføringslova § 59

Dersom misligholdet er vesentlig så kan selger/utbygger heve avtalen jf. bustadoppføringsloven § 57.

Ved heving av avtalen så kan selger legge ut eiendommen for salg på ny (dekningssalg) og kreve et eventuelt tap erstattet av kjøper.

Ved mislighold skal selger/utbygger først varsle kjøper om misligholdet, og gi kjøper minimum 10 dagers frist til å bringe forholdet i orden.

Om forholdet ikke er bragt i orden innen fristen, så skal selger varsle kjøper om forholdet ansees som

vesentlig og varsle om at avtalen kan bli hevet om forholdet ikke bringes i orden innen 14 dager.

Etter tidligst 14 dager vil kjøper bli varslet om at avtalen heves og at dekningsalg blir iverksatt.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/ leveres til prosjektselger/sendes via elektronisk budgivning. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter verditakst utført av EiendomsMegler 1.

Hvis kjøpesummen helt eller delvis skal betales med egenkapital, må gjeldene beløp sperres på kjøpers konto og bekreftelse fra kjøpers bank på dette må sendes megler.

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 tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- at det gis nødvendige offentlig godkjenninger herunder igangsettingstillatelse, og
- at tilstrekkelig antall boliger (ca 50 % i antall eller salgsverdi), og
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer.

Frist for å løfte forbeholdene for hus G er 31.05.2025. Frist for å løfte forbeholdene for hus I er 31.08.2025. JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper når grunnlaget for forbeholdet er falt bort. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, velge å slette

forbeholdene tidligere enn fristen og/eller uavhengig av om forbeholdene ikke er innfridd.

Dersom kontrakten bortfaller som følge av forbeholdene ovenfor, skal kjøper umiddelbart få tilbakeført innbetalt beløp samt renter opptjent på meglers klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Ut over dette har JM ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper. Dersom selger har stilt garanti § 47, har ikke kjøper krav på renter fra garantien er utstedt.

TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

OVERTAKELSE

elger tar sikte på å ferdigstille boligene i hus G og I i tidstommet juni - september 2026. Denne tidsangivelsen er basert på estimert byggetid pr salgsstart, og er derfor foreløpig og ikke bindende.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse iht. Bustadoppføringslova § 10. Arbeidet skal utføres av selger med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd.

Dette gjelder etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig om faktiske forhold er innfridd eller ikke.

Når JM løfter forbeholdene for gjennomføring av avtalen skal JM fastsette en bindende overtakelsesperiode på inntil 3 måneder. Endelig dato for overtakelse innenfor denne perioden vil bli meddelt senest 8 uker før ferdigstilling av boligen.

Ved forsinkelse fra selgers side kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel III til anvendelse (kjøpers rettigheter til å kunne kreve dagbot).

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved evt salg av nåværende bolig, da bygg forsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse. Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillingsdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova § 18, jfr. også §§ 10 og 11.

Forhåndsbefering 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, det blir ikke gjennomført finvask. 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 riss i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret. 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.

Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte boligene, innkaller selger sameiets styre til overtakelse av fellesarealene, eksempelvis utomhus, heiser, trappeoppganger og lignende. Kjøper aksepterer at styret er representant for seg ved overtakelse av slike fellesarealer.

Det gjøres oppmerksom på at overtagelse av fellesarealene kan skje etappevis da ferdigstilling av slike arealer vil bero på prosjektets fremdrift.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhus areal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtagelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med kostnadsbildet på manglene/det ikke ferdigstilte arbeidet. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløpsfastsettelse utarbeidet av takstmann. Oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få utstedt ferdigattest.

JM overskjøter boligen til i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l. Ved eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter kontraktsignering vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10.000,- inkl. mva. En slik endring krever JM's samtykke. Det

godtas kun hjemmelsendring i rett oppadstigene eller nedadstigende linje (til foreldre eller barn).

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/foringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjekttert, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, interne veier, 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 mv. 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.

PRODUKTENDRINGER

Det tas forbehold om leveransehindringer samt endringer av modeller for maskiner, materialer og varer. Utskiftning til annen maskin, materiale eller vare med tilsvarende kvalitet og funksjon, kan forekomme uten varsel.

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.

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, men som ikke har krav på slik plass, kan av styret pålegges å

bytte parkeringsplass, jf. eierseksjonsloven § 26.

Eventuelle kostnader som påløper for den som må bytte bort sin p-plass (for eksempel flytting eller etablering av ladestasjon) må bekostes av ny bruker av den aktuelle HC-plassen.

PARKERING/GARASJE/BODER

Det er planlagt inntil 114 garasjeplasser i felles parkeringsanlegg under byggene/fellesområder. I tillegg planlegges det inntil 5 p-plasser for MC. Det er heis fra garasjeanlegget til boligene. Parkeringsanlegget vil bli fradelt som egen eiendom og organisert som eget sameie. Rett til p-plass og sportsbod i kjeller planlegges overskjøtet som tingsrettslig realandel mot den respektive seksjonen.

Utbygger forbeholder seg retten til å endre på organisering og utforming av parkeringskjeller og både i form av størrelse og antall parkeringsplasser også etter vedtatt byggestart. En endring av parkeringskjeller kan medføre endring av innkjøringen og endring av bodplasseringer.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller og felleareal på bakkeplan vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger. Parkeringskjeller og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Kjøpesum for parkeringsplass og andel fellesareal vil i slikt tilfelle bli tilbakeholdt på meglers klientkonto til hjemmel til realandel er tinglyst.

Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Garasjeplass koster p.t. kr 350 000,- og kan kjøpes etter avtale med megler/selger. Endringer i pris kan forekomme. Ved kjøp av p-plass vil det tilkomme dokumentavgift for p-plass kr. 750,-, dvs beregnet 2,5% av avgiftsgrunnlag kr 30 000,-. Parkeringsanlegget blir et eget realsameie. Tilsvarende gjelder utvendige fellesarealer på bakkeplan. Det blir dermed egne vedtekter og budsjetter for disse to sameiene.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av p-plasser og boder før innflytting.

Seksjonseier som får tildelt HC-plass, må påregne bytte av plass ved dokumenterte behov for HC-plass fra annen seksjonseier.

Det gjøres oppmerksom på at Strindalia 3 er rammesøkt juni 2023 og prosjekttert etter Byggforsk "Anvisning for parkering" av gammel dato.

Elbil-lader kan bestilles som tilvalg.

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 fra overtagelse av boligen.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a. felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, og strøm i fellesarealer. Utbygger har rett til på vegne av sameiet å inngå drifts- og serviceavtaler med blant annet tekniske leverandører på garantitidens varighet.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er felleskostnadene estimert for 1. driftsår iht. vedlagt budsjett utarbeidet av Brauten Eiendom AS. 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 for eierseksjonssameiet og realsameiene. Utbygger har rettet til å kontoretablere sameiene. Vedtekter godkjennes ved tinglysing av seksjonering. Budsjett for første driftsår godkjennes ved kontorstifting. Felleskostnader fordeles iht.eierbrøk, med unntak av de kostnadene som fordeles pr enhet.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes iht. eierbrøken og er stipulert til kr 350,- pr mnd. Månedlige felleskostnader for MC-plass/transportsykkel er stipulert til kr 117,- pr plass. Realsameiene fakturerer sine felleskostnader via de respektive eierseksjonssameiene.

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 dette bekostes av sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse. Eiendomsskatt baseres på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Kommunen fakturerer kommunale avgifter, renovasjon og eiendomsskatt direkte til hver boligeier.

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.

Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadsppliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelses-tidspunkt, vil selger instruere megler om at et beløp av oppgjøret skal bero på meglers klientkonto som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet frigis automatisk til selger ved utstedelse av ferdigattest.

Vi gjør oppmerksom på at det i følge plan- og bygningsloven er ulovlig å ta boligen i bruk dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

ADGANG TIL Utleie

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner, dog med de begrensninger som ligger i eierseksjonsloven ifht. korttidsutleie som begrenset til 90 dager.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Utleie skal meldes til sameiets styre.

TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER

Eierseksjonssameiet fradeles gnr. 49, bnr. 301. Sameiets tomt er eiet. Tomten er under fradeling og er ikke endelig oppmålt, noe som skjer ved oppmålingsforretning som avholdes av kommunen. Det tas forbehold om endelig tomteareal og tomtegrenser til eiendommen er fradelt. Eierseksjonssameiets tomt vil være tilsvarende.

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 heftelser knyttet til juridisk organisering av eiendommen, eller sameie- og naboforhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

FORMUESVERDI

Skattemessig formuesverdi blir fastsatt av Skatteetaten etter ferdigstilling av boligen. Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt baseres på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

SAMEIEFORHOLD

Eiendommen vil bli seksjonert i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Seksjonseier i eierseksjonssameiet vil bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin

boenhet, samt rett til bruk av eierseksjonssameiets fellesarealer.

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet som etableres for eiendommen, og tilsvarende sameie for parkeringsanlegg og sameie for utvendige fellesareal. 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 eierseksjonssameiet. 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 Norge AS ha rett til å engasjere forretningsfører for sameiene, kontoretablere sameiene, samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiene, for sameiets regning.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valg, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og evt. husordensregler.

Lokalleie i forbindelse med møte og evt. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameie ved overtagelse evt. via startkapital.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

JM Norge AS forbeholder seg retten til å endre organiseringen herunder antall eiendommer, sameier, seksjoner, sameier og organisering av parkeringskjeller mm beslutter endelig organisering av eiendommens kjelleranlegg (parkering og boder etc.). 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 eller kjøpers bankforbindelse krever dette, vil det tilkomme et tilleggsgebyr som blir tillagt kjøpers omkostninger. Kjøper/kjøpers bankforbindelse 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.

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi evt. egenkapitalens opphav i forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema.

Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS er engasjert som eiendomsmegler. Meglerhonorar betales av JM Norge, kr 40 000,- pr enhet samt kr 4000,- pr oppgjør. Det økonomiske oppgjøret gjennomføres av EM1 sentrale oppgjørsavdeling i EM1.

PERSONVERN

EiendomsMegler 1 behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av prosjektet. Megler registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, interessenter, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er

innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/ kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført, Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av boligene og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

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.

FORSINKELSE KJØPER:

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

VIDERESALG AV KONTRAKTPOSISJON

Videresalg av kontraktsposisjon forutsetter at JM har avgitt samtykke på forhånd. Videresalg vil bare bli akseptert dersom kjøper er en forbruker som på grunn av endringer i familieforhold, arbeidsforhold eller økonomiske grunner har behov for å komme seg ut av avtalen. Ved slik videresalg kan JMs salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved videresalg 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. JM kan også andre stille vilkår for overdragelsen, f.eks. solidaransvar. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr på kr 75.000,-. Ved videresalg (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Kjøper plikter å informere sin kjøper om at garanti tiltransporteres til ny kjøper på førstegangs Kjøpesum og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av JM.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt, vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører selvstendig garantistillelse.

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.

AREALER

Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

- BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
- BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten

tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.

- BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
- BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.

KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93, sist endret 01.01.2022. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Det er en forutsetning for kontrakten at JMs kjøpekontrakt benyttes og det kan ikke gjøres endringer i denne. Som vedlegg til kjøpekontrakten vil det foruten denne leveransebeskrivelse også medfølge øvrig informasjon som kontraktstegning og øvrige tegninger, situasjonsplan, grunnboksutskift,

foreløpige vedtekter for sameiet og reguleringskart- og bestemmelser som dermed også blir en del av kontrakten.

Dersom boligen er ferdigstilt på salgstidspunktet, benyttes en kontrakt basert på bestemmelsene i avhendingsloven.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til prosjektselger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med prosjektmegler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Informasjonen i prospektet er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

MEGLERS RETT OG PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL:

Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre

transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

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.

