

Oppdragsnummer: 3-5008/19

Omsetningsnummer:

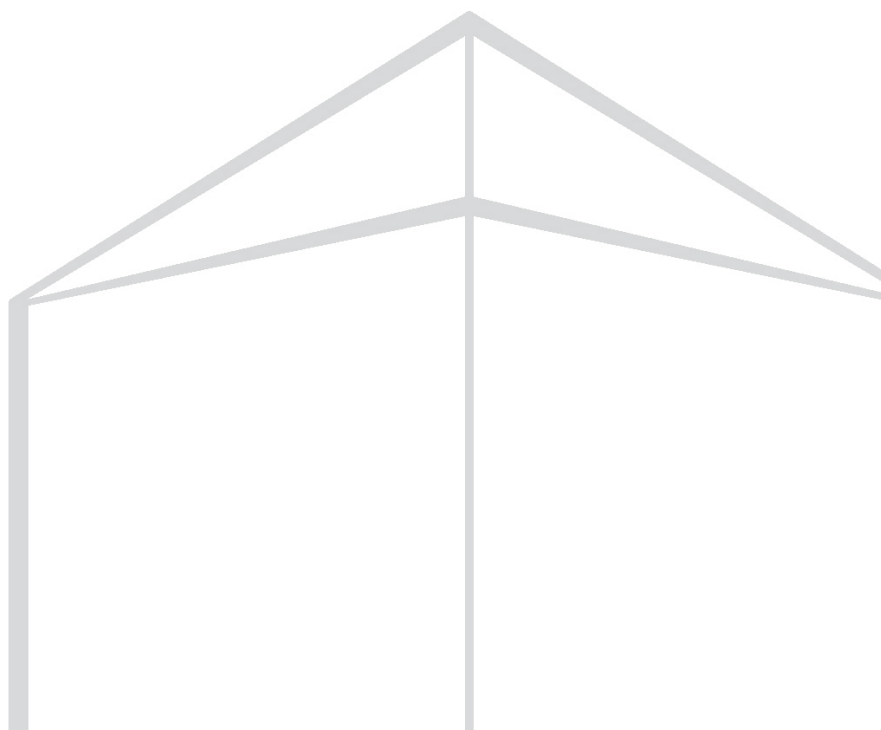


Strindalia

**KJØPEKONTRAKT
KJØP AV BOLIG UNDER OPPFØRING**

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

Denne loven gir forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.



**KJØPEKONTRAKT
BOLIG UNDER OPPFØRING**

Denne kjøpekontrakt er i dag inngått på de vilkår som fremgår av punktene nedenfor og vedlagte akseptbrev og salgsoppgave, mellom:

JM Norge AS

Org. nr.: 829 350 122

Havnegaten 9
7010 TRONDHEIM

Mobil: 982 39 691

som selger,

og

Telefon: /
E-post: /

som kjøper.

Boligen er formidlet av Meglerhuset Nylander AS avd. Nybygg, org.nr. 990 732 809, heretter kalt megler.

1. KONTRAKTENS OBJEKT

Kontrakten gjelder kjøp av ny eierseksjon, heretter kalt seksjonen. Seksjonen inngår i eierseksjonssameiet Strindalia1, heretter kalt Sameiet, som ligger på eiet grunn. Seksjonen består av en leilighet omtalt som Strindalia, leilighetnr. **STRINDALIA**. Seksjonsnummer vil bli tildelt når sameiets eiendom, gnr. 49, bnr. 295 og 302 i Trondheim kommune, sammenføyes/fradeles og seksjoneres. Sameiets adresse er Bonesvegen, 7047 Trondheim.

Alle seksjonseiere eier ideell (e) andel(er) i Realsameiet Strindalia Fellesarealer bestående av:

- Fellesarealer på bakkeplan, se vedlagte utomhusplan (grunneiendom)
- Parkeringsplasser og felles fasiliteter i kjeller (anleggseiendom)

Realsameiet er et sameie der seksjonseiere i Sameiet Strindalia 1 og Strindalia 2 eier sameierparter iht antall boliger i det respektive sameiet. Det vil bli etablert en velforening for drift og vedlikehold av eiendommene, og alle kjøpere har rett og plikt til å være medlem av velforeningen.

Evt. rett til p-plass i kjeller planlegges overskjøttet som tingsrettslig realandel mot den respektive seksjonen.

Til seksjonen medfølger:

- 1 stk. ekstern bod
- 1 stk. parkeringsplass i felles garasjeanlegg

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen, utgjør totalt **kr 0,-** + omkostninger

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

I tillegg til vederlaget for boligen skal kjøper betale:

Dokumentavgift til statskassen (2,5% av antatt tomteverdi anslått til kr 9750,- pr. kvm BRA)	Kr	
Denne leilighets BRA er xx	Kr	525,-
Tinglysingsgebyr for kjøpers pantobligasjon (pr. pantedokument) p.t.	Kr	525,-
Tinglysingsgebyr for skjøte p.t.	Kr	172,-
Pantattest p.t.	Kr	1 300,-
Eablering av sameiet	Kr	10 000,-
Startkapital til sameiet		
Totalt p.t.	Kr	

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

3. OPPGJØR

3.1 Kjøpers innbetaling av kjøpesummen med mer

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti iht. lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13.06.1997 (heretter bustad-oppføringslova/boufl.) §12.

Kjøper skal betale kjøpesummen og tillegg på følgende måte:

Ved byggestart, evt. 10 % av kjøpesum (se vilkår under)	Kr.	20 000,-
Kjøpesum	Kr	0,-
Omkostninger	Kr	,-
Totalt	Kr	0,-

Dersom det foretas innbetaling i strid med denne bestemmelse, foreligger det betalingsmislighold fra kjøpers side, jf. pkt. 4 i denne kontrakt.

Innbetaling av beløp til byggestart:

Dersom kunden ikke stiller med finansieringsbekreftelse som tilfredsstiller utbyggers krav, er det 10% av kjøpesummen som forfaller til betaling ved vedtatt byggestart.

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.

3.2 Fullmakt til Oppgjørsansvarlig. Konto for innbetaling

Oppgjøret skal gjennomføres av Meglerhuset Nylander AS (heretter: Oppgjørsansvarlig). Selger og Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakt oppgjørsansvarlig alle nødvendige fullmakter til å gjennomføre oppgjøret i samsvar med denne kontrakt. Megler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakt.

Alle innbetalinger skal skje til oppgjørsansvarlig sin klientkonto nr. **8601.28.18760 i Danske Bank**, med **KID 0319500823**. Ved overføring uten KID må innbetalingen merkes med **3-5008/19 Strindalia**.

Det presiseres at fullt oppgjør inklusive omkostninger må være disponibelt på oppgjørsansvarlig sin klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse, det samme gjelder ved oversendelse av pantedokumenter for tinglysing. Kjøper er selv ansvarlig for at innbetalinger og pantedokumenter er megler i hende i rett tid.

Kvittering på alle innbetalinger sendes Meglerhuset Nylander AS avd. Oppgjør pr. epost oppgjor@nylander.no umiddelbart etter at overføring er foretatt.

Alle pantedokument oversendes til:

Meglerhuset Nylander AS avd. Nybygg, org.nr. 990732809
Vegamot 18
7049 Trondheim

Partene er gjort kjent med at ansvarlig megler for oppdraget etter overtagelse er:

Janne Myran Berg, tlf. 73 82 00 00, e-post: oppgjor@nylander.no

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeulingsforskriften § 3-10 (3).

Meglerhuset Nylander AS besitter innbetalingen på vegne av kjøper frem til overtagelse, og kan ikke før overtagelse av boligen utbetale innbetalingen til selger, med mindre begge parter gir sin skriftlige tilslutning, det foreligger en rettskraftig avgjørelse på at utbetaling skal skje, eller dersom det stilles nødvendig bankgaranti overfor kjøper i henhold til Bustadoppføringslova § 47.

Bankens valuteringsdato anses som innbetalingsdato og legges til grunn ved en eventuell renteberegning mellom partene.

Dersom kjøperen ønsker å deponere hele eller deler av kjøpesum på meglers klientkonto, må dette klart fremkomme av overtagelsesprotokoll. Selger kan da ikke holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede vederlaget til meglers klientkonto. Megler foretar da kun utbetalinger av disse midler ved partenes felles enighet, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

3.3 Tinglysing av skjøte

Senest samtidig med undertegning av denne kontrakt utstedes skjøte til kjøperen.

Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing med hjemmelsoverføring til kjøper må være gjennomført før noen del av kjøpesummen kan utbetales til selgeren med mindre selgeren stiller selvskyldnergaranti fra bank eller tilsvarende finansinstitusjon for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen.

3.4 Vilkår for utbetaling til Selger

Inntil 90 % av innbetalte beløp kan utbetales til Selger i det tilfellet det stilles selvskyldnergaranti og øvrige vilkår i bufl. § 47 er oppfylt, dvs. både før overtakelse, tinglyst hjemmel og ferdigattest er gitt. I det tilfellet nødvendig garanti iht. bufl. § 47 ikke stilles, kan oppgjør med Selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- overtakelse iht. pkt. 10 er gjennomført, og at oppgjørsavdelingen i den forbindelse har mottatt signert overtakelsesprotokoll
- eiendommen er ferdig seksjonert
- skjøte og evt. kjøpers pantedokument er tinglyst. Skjøte og evt. pantedokument sendes til tinglysing først når overtagelsesprotokoll er mottatt hos oppgjørsavdelingen
- megler og oppgjørsavdelingen har mottatt kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
- selger har returnert oppgjørsskjemaet i utfylt og undertegnet stand til megler

4. Kjøpers forsinkelse

Ved forsinket betaling av deloppgjør/sluttoppgjør/endrings- eller tilleggsarbeider har selger, jf. bufl. § 55, rett til å:

- kreve at Kjøper betaler renter og erstatning for rentetap, jf. bufl. § 59
- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, jf. bufl. § 56
- heve avtalen og kreve erstatning, jf. bufl. §§ 57 og 58.

Selger kan gjøre gjeldende disse misligholdsbeføyelsene som følge av forsinket betaling, enten betalingsfristen løper ut ved overtakelse eller på et tidligere eller senere tidspunkt.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt seksjonen.

5. Sikkerhetsstillelse (garanti) for oppfyllelse av kontrakten

Selger skal uten ugrunnet opphold umiddelbart etter bortfall av eventuelle forbehold, eller senest når byggearbeidene igangsettes, sørge for sikkerhetsstillelse (garanti) i samsvar med bufl. § 12.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

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

Garanti skal stilles for et beløp tilsvarende 3 % av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtakelse.

For krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtakelse, skal garantien tilsvare minst 5 % av kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet.

Ved evt. avtale om forskuddsbetaling, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler har tinglyst et pantedokument med urådighet samt tinglysingssperre i eiendommen. Pantedokumentet med urådighet vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført og skjøtet er godtatt til tinglysing. Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen.

6. Heftelser

Kjøper har mottatt grunnboksutskrift datert 02.10.2019 og har gjort seg kjent med denne,. Grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen før deling/seksjonering er gjennomført. Kjøper overtar seksjonen uten pengeheftelser, men med de øvrige heftelser som fremgår av grunnboksutskriften med mindre annet fremgår særskilt av salgsoppgaven. Meglerhuset Nylander AS skal besørge sletting av eventuelle heftelser på eiendommen.

Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter og betale de til enhver tid vedtatte fellesutgifter.

7. Selgers ytelse. Kontraktsdokumenter

Selgers ytelse fremgår av denne kontrakt inkl. salgsprospekt og øvrige vedlegg. Kontraktsforholdet er regulert av bustadoppføringslova, og Selger kan ikke gjøre gjeldende vilkår som er dårligere for Kjøper enn det som følger av bestemmelsene i loven, jf. bufl. § 3. Kjøper har ifb. kontraktsinngåelsen mottatt et eksemplar av lovteksten.

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

8. Endringer og tilleggsarbeider

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid (se for øvrig innredningsjuiden/prosjektbeskrivelsen pkt. 6 vedrørende endringer og tilleggsarbeider). Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på Kjøperens side. Selgeren kan også kreve at Kjøperen stiller sikkerhet for Selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter bufl. § 47, kan Selgeren/underleverandør kreve at Kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto. Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til Kjøper fra Selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

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.

9. Ferdigstilling og overtakelse av bolig

9.1 Overtakelsestidspunkt

Boligen vil bli overlevert senest 700 kalenderdager etter at JM's forbehold er bortfalt. Fristen forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene.

JM kan kreve overtagelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. JM skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulgt ved forsinkelse i forhold til det nye overtagelsestidspunktet. Utbygger tar forbehold om forsinkelser grunnet force majeure, strik, grunnforhold o.l.

9.2 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning i samsvar med bufl. § 15.

Ved overtakelsesforretningen skal Selger sørge for at det skal det føres protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede
- b) mangler som påvises
- c) frist for utbedring av påviste mangler
- d) om boligen overtas eller nektes overtatt
- e) om det er deponert beløp for evt. omtvistet del av kjøpesummen, jf. bufl. § 49
- f) evt. tilbakeholdt beløp

Protokollen skal undertegnes av begge parter. Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøper kan nekte å overta dersom det foreligger mangel som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse.

Kjøper har ikke rett til å overta seksjonen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 4, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

Hvis overtakelse ikke gjennomføres som følge av at seksjonen har slike vesentlige mangler at Kjøper kan nekte å overta seksjonen, jf bufl. § 15, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Oppgjørsansvarliges klientkonto inntil seksjonen kan overtas.

Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtagelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene. Unnlattelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtagelse.

9.3 Kjøpers deponeringsrett. Risikoen for ytelsen

Kjøper har iht. bufl. § 49 deponeringsrett dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtagelsen.

Fra overtagelsen går risikoen for seksjonen over på Kjøper. Kjøper svarer for utgifter som påløper samt oppbærer eventuelle inntekter. For øvrig vises til bufl. § 14.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for seksjonen.

10. Ferdigstillelse av fellesarealer. Fullmakt til sameiets styre

Seksjonen består foruten bruksenheten (dvs. boligen med evt. tilleggsdeler) av en ideell andel av sameiets fellesareal. Når alle kjøpere har overtatt sine seksjoner er også fellesarealet å anse som overtatt. For å få en hensiktsmessig befaring av fellesarealene, vil styret som blir valgt i sameiet, bli innkalt til en befaring av sameiets fellesarealer på vegne av alle kjøperne/sameierne.

Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer. Dersom utomhusarealer ikke er fullført ved tidspunktet for overtakelse av boligen, kan det holdes tilbake et beløp opptil kr 5.000,- pr bolig på meglers konto frem det tidspunkt til overtakelsesforretning for utomhusarealene er gjennomført. Avhengig av årstiden, for eksempel overtakelse på høsten, er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt først våren etter. Hvis overtakelse skjer før øvrige hus som berører samme utomhusareal ikke er ferdigstilte, vil fellesareal ferdigstilles våren etter at siste hus er overlevert.

Selger kan få utbetalt det tilbakeholdte beløp dersom det stilles selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon.

Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakt sameiets styre fullmakt til å foreta utbetaling av beløp som er tilbakeholdt som sikkerhet for fullføring av fellesarealene.. Selger sørger for at det fra ferdigbefaringen protokolleres at styret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til Selger, evt. deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

11. Selgers forsinkelse. Dagmulkt og andre beføyelser

11.1 Varsling ved forsinkelse

Selgeren skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse.

11.2 Forsinkelse. Kjøpers beføyelser.

Dersom det gjenstår arbeider som er til hinder for at seksjonen kan overtas på den varslede overtakelsesdato, samt innen utløpet av overtakelseperioden, jf. pkt. 9.1, og Selger ikke har krav på tilleggsfrist etter buofl. § 11, kan Kjøper etter bestemmelsene i buofl. Kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

11.3 Beregning av dagmulkt

Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av kjøpesummen. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

12. Mangler. Reklamasjon. Ettårsbefaring

12.1 Kjøpers mangelbeføyelser

Foreligger det mangler ved Selgers ytelse, kan Kjøper i henhold til buofl. kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

12.2 Mangler/Reklamasjon

Foreligger det mangler ved selgers ytelse, kan Kjøperen gjøre gjeldende de kravene som følger av bufl. § 29. Hvis Kjøper vil gjøre gjeldende en mangel som var eller burde ha vært oppdaget ved overtakelsen, må mangelen gjøres gjeldende så snart som mulig. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, jf. bufl. § 30.

12.3 Utbedring av mangler/Ettårsbefaring

Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på seksjonen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres.

Selger plikter å rette mangler som inngår i protokollen fra overtakelsesforretningen så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan

Selgeren forplikter seg til senest ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av eiendommen, jmf. bustadoppføringslova § 16. Mangler og feil som blir avdekket under denne kontrollbefaringen plikter selgeren å utbedre så snart som mulig, og JM kan kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Ved slik kontrollbefaring plikter kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtakelsen og som ikke skyldes kjøperens eget forhold. Selgeren hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen, eller skader som kjøperen selv har påført denne. Selgeren er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

13. Selgers forbehold

Selgers forbehold fremkommer av prosjektbeskrivelsen.

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- at igangsettingstillatelse er gitt innen 30.06.2020, og
- at 25 av totalt 50 boliger og/eller boliger tilsvarende 50 % av totalverdien i prosjektet er solgt innen 30.06.2020, og
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer innen 30.06.2020.

JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

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.

Ved enighet mellom partene, kan fristene (herunder ferdigstillelsesfristen) forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

14. Spesielle forhold i byggeperioden. Befaring

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted. Kjøper er kjent med at det må påregnes anleggs- og byggeaktivitet i en lengre periode etter overtakelse dersom Eiendommen inngår i et større utbyggingsområde.

Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden medfører betydelig risiko og kan kun foretas etter forutgående avtale med Selger.

15. Videresalg. Avbestilling

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. JM kan også andre stille vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr.100.000,-. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av JM.

JM oppfordrer kjøper til å sjekke ut 'Rundskriv utgitt av Finanstilsynet 03.06.2015' (lovdata.no) som forklarer lovverket rundt formidling av kontraktsposisjoner, evt. kontakt megler for mer informasjon.

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.

16. Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der Kjøper opptre på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

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 kundekontroll 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

17. Forretningsfører.

Kjøper er kjent med at Tobb er valgt som forretningsfører for sameiet.

18. Usolgte seksjoner

Dersom Selger ikke har solgt alle seksjonene innen overtagelsen, har Selger ansvar for å betale de til enhver tid fastsatte felleskostnader som påløper for de usolgte seksjonene. Selger har rett til å leie ut alle usolgte seksjoner.

19. Særlige bestemmelser

Alle illustrasjoner, planer og skisser i salgsmateriell er av illustrativ karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredninger og detaljer som ikke inngår i leveransen.

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligen. Alle boliger bør derfor ventileres godt det første året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i Sameiet.

Selger kan tinglyse bestemmelse som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Kjøper er inneforstått med at de har kjøpt bolig i et større byggeprosjekt, oppdelt i flere byggetrinn, og at det vil foregå byggeaktivitet frem til ferdigstilling av siste byggetrinn. Videre fremdrift av de neste byggetrinnene avhenger av markedet og salget av leilighetene.

Alle fellesarealer, herunder drivhus og parsellhager, vil bli ferdigstilt samtidig med siste byggetrinn i feltet.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjevgkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjevgkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for skjevgkre.

20. Kontraktsdokumenter

Følgende dokumenter inngår i kontrakten:

- Prosjektbeskrivelse datert 30.09.19
- Vedleggshäfte plantegninger produsert september 2019 med: utomhusplan datert 20.06.19, plantegninger, etasjeplaner, fasader.
- Utskrift av grunnboken gnr, 49, bnr. 295 og 302 à jour pr. 02.10.2019
- Reguleringskart
- Reguleringsplan med bestemmelser med planident: r20130067
- Utkast til vedtekter for sameiet Strindalia 1 og realsameiet
- Budsjettforslag 1. driftsår med fordeling av felleskostnader datert 25.09.2019
- Energimerke utarbeidet av Sweco Norge AS
- Kontraktstegning
- Bustadoppføringslova

De er opprettet 3 likelydende eksemplar av denne kontrakt. Partene beholder ett eksemplar hver, og ett beholdes av Meglerhuset Nylander AS.

Trondheim, _____ (dato)

Trondheim, _____ (dato)

som kjøper

JM Norge AS
v/Mai Svelund Fjellbirkeland
iht. fullmakt
som selger

som kjøper