

# Prosjektbeskrivelse

Vedlegg til kjøpekontrakt

## Strindalia 1

Bygg A, B og C – byggetrinn 1  
78 selveierleiligheter



Utgivelsesdato:	30.09.2019, revidert 23.06.2020
Byggherre og tiltakshaver:	JM Norge Region Vest - Trondheim
Salg ved:	Meglerhuset Nylander
	Ingebjørg Sveine, tlf. 95 93 18 45
	Silje M. Skog, tlf. 90 88 54 24
	Per Ø. Nylander, tlf. 91 66 15 50

<b>JM AB</b>	Process 7.1.2	Document name Leveransebeskrivelse				
Original name Leveransebeskrivelse	Original date 2018-03-08	Proj no/Cost centre K00037	User Per-Ola Eriksson	Modified 2018-03-08	Version 0.0	Page 1 (19)

## Forord

Prosjektbeskrivelsen 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 kontraktsubjektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, boder, garasjer samt eier- og bruksrettigheter til fellesareal og -bygninger.

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

---

### Oppdragsansvarlig

Meglerhuset Nylander AS avd. Nybygg  
Vegamot 18, 7049 TRONDHEIM  
Tlf. 73 82 00 00  
Epost: [post@nylander.no](mailto:post@nylander.no)

### Oppdragsnummer

3-5008/19

Prosjektets adresse er Bonesvegen

### Arkitekt

pka ARKITEKTER v/Espen Krogdahl

---

### Innhold:

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

<b>JM AB</b>	<i>Process</i> 7.1.2	<i>Document name</i> Leveransebeskrivelse				
<i>Original name</i> Leveransebeskrivelse	<i>Original date</i> 2018-03-08	<i>Proj no/Cost centre</i> K00037	<i>User</i> Per-Ola Eriksson	<i>Modified</i> 2018-03-08	<i>Version</i> 0.0	<i>Page</i> 2 (19)

# 1. Eiendommen

## Reguleringsmessig status

Reguleringsplan:

Granåsen Øst felt BB5, prosjekt Strindalia, er en del av reguleringsplan r20130067 – *Granåsen gård, østre del, gnr/bnr 49/1 m.fl.*, vedtatt 15.06.2017. Området er regulert til bolig, barnehage, undervisning, idrettsanlegg, grønnstruktur, turveger, friområde mv. Reguleringsplan og bestemmelser ligger vedlagt.

## Byggetomta

Vegetasjon

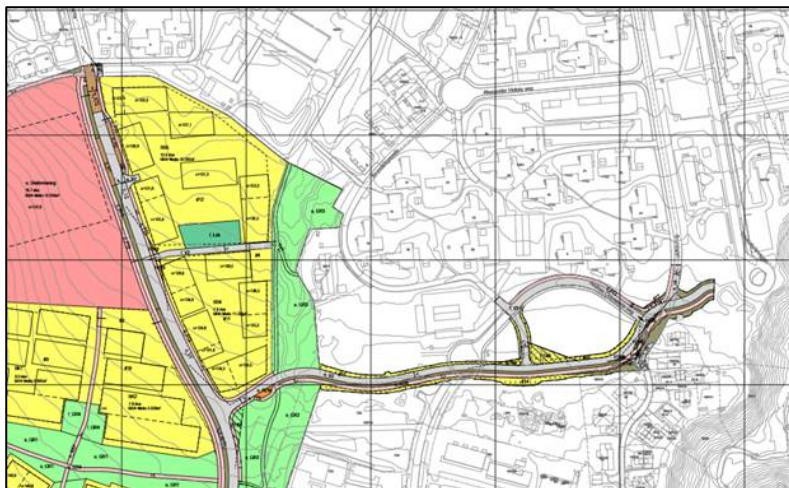
Terreng/grunnforhold

Tomten er tilnærmet flat med noe helning mot nord. Fjell med fast leire i varierende dybde.

## Adkomst/parkering

Adkomst til feltet

Adkomst vil bli fra Bonesvegen, med midlertidig kjøreadkomst fra Nermarka vegen; Brundalen. Innkjøring for btr.1 under bygg A, vil erstattes av permanent felles innkjøring som etableres i følge med btr.2. Innkjøring btr.1 vil da kun være for myke trafikanter. Ved ferdig utbygget Brundalsforbindelse, vil adkomst bli via E6 ved IKEA og Brundalsforbindelsen. Bonesvegen er planlagt som fremtidig busstrasee med bussholdeplasser og vil ikke bli gjennomkjørbar for persontrafikk..



Garasjeløsning/biloppstilling

Felles garasjeanlegg bygges i U1.etasje. Parkeringsplass medfølger leiligheter på 43 m2 eller mer.

Ladestasjon til el. bil tilbys kunder som kundetilvalg.

Gjesteparkering

For feltet BB5 etableres det min. 8 besøksparkeringsplasser på terreng.

## Omfang/størrelse

<b>JM AB</b>	Process 7.1.2	Document name Leveransebeskrivelse				
Original name Leveransebeskrivelse	Original date 2018-03-08	Proj no/Cost centre K00037	User Per-Ola Eriksson	Modified 2018-03-08	Version 0.0	Page 3 (19)

Eiendommen	Gnr. 49 Bnr.295 i Trondheim Kommune som vil bli sammenføyd og fradelt. Foreløpig adresse er Bonesvegen, 7047 Trondheim. Endelig adresse fastsettes senere.
Størrelse på eiendommen	Ca. 13 dekar tomt Granåsen Øst felt BB5 Strindalia. Endelig tomteareal vil foreligge etter oppmåling.
Antall boenheter	Første salgstrinn bygg A og B, 50 leiligheter. Hus C består av 28 leiligheter. Totalt består prosjektet BB5 av 174 enheter.

## 2. Energi, miljø og sikkerhet

### Lavenergihus

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift av 2017 (TEK17) med de overgangsregler som gjelder. TEK17 angir minstekravet for nybygg.

JM har imidlertid besluttet at alle boliger skal prosjekteres til å være minst 25% bedre enn krav i TEK17 når det gjelder beregnet behov for levert energi til romoppvarming og tappevann, inkludert energi til vifter og pumper, men eksklusive energi til teknisk utstyr og belysning o.l. Myndighetskravet refererer seg til det søknadspliktige tiltak, slik at 25 % bedre knytter seg til bygget og vil kunne variere i de enkelte boliger i en boligblokk. Det ekstra gode klimaskallet, sammen med balansert ventilasjon med energigjenvinning, sikrer lavt energiforbruk og en god og jevn temperaturfordeling uten trekk.

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

For ytterligere å redusere energiforbruket, er dusj utstyrt med armatur og dusjhode som gir god komfort samtidig med redusert vannforbruk.

Det er planlagt energi tilskudd til drift av felles tekniske anlegg, med solcelle panel montert på ventilasjonsrom på tak.

### Energimerking

Energimerke utstedes av JM og er eget vedlegg til kjøpekontrakten. I leilighetsbygg vil ulik plassering av leilighetene med hensyn på varmetap føre til at energimerket kan variere.

### 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 (ftalater) og brommerede 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.

<b>JM AB</b>	<i>Process</i> 7.1.2	<i>Document name</i> Leveransebeskrivelse				
<i>Original name</i> Leveransebeskrivelse	<i>Original date</i> 2018-03-08	<i>Proj no/Cost centre</i> K00037	<i>User</i> Per-Ola Eriksson	<i>Modified</i> 2018-03-08	<i>Version</i> 0.0	<i>Page</i> 4 (19)

## Kildesortering

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

## 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
- 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. Det opplyses at noen større vinduer på leiligheter og trapperom vil måtte vaskes med bruk av lift i regi av sameiet.

## Tilgjengelighet

Alle boligene, med unntak av JM 36, oppfyller krav til "tilgjengelig boenhet" i TEK 17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol i alle rom.

Uteområdene er "universelt utformet", så langt topografi gjør det mulig. Det betyr at de i tillegg til å oppfylle tilgjengelighetskrav for rullestol, også er brukbare for syns- og hørselshemmede, svaksynte og allergikere.

## Svanemerket

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

<b>JM AB</b>	<i>Process</i> 7.1.2	<i>Document name</i> Leveransebeskrivelse				
<i>Original name</i> Leveransebeskrivelse	<i>Original date</i> 2018-03-08	<i>Proj no/Cost centre</i> K00037	<i>User</i> Per-Ola Eriksson	<i>Modified</i> 2018-03-08	<i>Version</i> 0.0	<i>Page</i> 5 (19)

## 3. Utvendige anlegg

---

### Tekniske anlegg i grunnen

#### **Overvannshåndtering**

Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Flate tak og takterrasser utstyres med sluk. Avløp fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til stedlig fordrøyningsmagasin, 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) 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 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.

<b>JM AB</b>	<i>Process</i> 7.1.2	<i>Document name</i> Leveransebeskrivelse				
<i>Original name</i> Leveransebeskrivelse	<i>Original date</i> 2018-03-08	<i>Proj no/Cost centre</i> K00037	<i>User</i> Per-Ola Eriksson	<i>Modified</i> 2018-03-08	<i>Version</i> 0.0	<i>Page</i> 6 (19)

## 4. Tekniske opplysninger

<b>Fundamentering</b>	Direktefundamentering på banketter og søylefundamenter. Betongsåle støpt på komprimert sprengsteinsfylling i U1.etg.
<b>Grunnmur</b>	Vegger mot terreng (grunnmurer) støpes i betong og isoleres utvendig.
<b>Bærekonstruksjoner</b>	Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller brannisolerte stålsøyler. Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong. Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.
<b>Yttervegger</b>	Yttervegger er bindingsverk av tre med isolasjon og fuktbestandig plate utvendig.
<b>Vinduer</b>	Vindu og vindusdører leveres med U-verdi 0,9 W/m <sup>2</sup> K
<b>Fasademateriale</b>	Hovedsakelig tegl, for øvrig trepanel og fasadeplater på trapp- og heis fasade.
<b>Yttertak</b>	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.
<b>Balkonger</b>	Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke. Balkongdekke leveres som glatt betong, med fall fra veggen og avrenning i renne med nedløpsrør. Balkonger i 1.etg mot stamvei Bonesvegen blir innglasset grunnet krav til støyskjerming. I hus C gjelder dette i 1- og 2.etg.
<b>Avskjerming over øverste balkong og takterrasser</b>	Baldakin av betongplate som krager ut ca.1.0m meter ut fra fasade. Leiligheter med takterrasse vil ha delvis inntrukket fasade med himling av betong.
<b>Rekkverk balkonger og takterrasser</b>	Rammer og håndløper i aluminium og glassrekkverk av laminert sikkerhetsglass. Glassrekkverk leveres i sotet transparent farge
<b>Innvendige vegger</b>	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 lydvegger som kles med to lag gipsplater på hver side og isoleres med mineralull. Leilighetsskiller er hovedsakelig betongvegger av 20 cm betong. 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.
<b>Romhøyde</b>	Innvendig netto romhøyde i boligene er ca. 2,50 m. I nedforedede områder, f.eks. i våtrom og i gang/entre vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m.
<b>Felles inngangspartier</b>	Alle leiligheter får inngang gjennom felles inngangsparti. Inngangspartiet får overdekning utvendig og fotskraperist. Inngangsdør leveres i aluminium med glassfelt.
<b>Trapperom</b>	Trapper bygges av betongelementer som hviler på lydisolerende gummiklosser.
<b>Heis</b>	Det leveres heis med stoppested i alle etasjer, også på garasjeplan. Heiskupéen leveres med innvendige mål 1,1 x 2,1 meter (såkalt møbelheis).
<b>Felles parkeringskjeller</b>	Gulvet leveres med overflate av asfalt med fall, eller steinheller som er drenerende. Vegger og søyler av betong samt vegger av mur males ett strøk. Isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling under boligareal. Garasjeport av stål med automatisk portåpner.

<b>JM AB</b>	Process 7.1.2	Document name Leveransebeskrivelse				
Original name Leveransebeskrivelse	Original date 2018-03-08	Proj no/Cost centre K00037	User Per-Ola Eriksson	Modified 2018-03-08	Version 0.0	Page 7 (19)

	Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger. Grunnet høydeforskjell i parkeringskjeller vil noen av plassene få skrående parkeringsdekke.
<b>Boder</b>	Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller/fellesareal. Vegger mellom boder og mot korridor leveres av OSB plater eller annet tett materiale.
<b>Sykkelboder</b>	Det etableres sykkelparkering i parkeringskjeller, i tillegg til enkelte rom med tilgang fra parkeringskjeller og inngang til trapp og heis.
<b>Avfallshåndtering</b>	Det leveres søppelnedkast i feltet iht. utomshusplan iht. fraksjoner vedtatt av Trondheim Renholdsverk. Søppel sug går til felles avfallssentral i annet felt.
<b>Postkasser</b>	Det blir montert én postkasse for hver leilighet i hver oppgangs inngangsparti. Postkassene leveres med lås.
<b>Ringeanlegg</b>	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.
<b>Øvrige fellesarealer</b>	Det etableres felles areal for beboerne i tilknytning til bygg A med fellesfunksjoner slik som sykkelvask/sykkelverksted, skismørebod, verktøy- og material lager. I tillegg leveres det et vinteroppvarmet felles drivhus med sosial møtesone ute og inne. En del av fellesarealene herunder drivhus og hageparseller vil først bli etablert ved ferdigstilling av byggetrinn 2.
<b>Varme, vann og sanitær</b>	Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som er vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med vannbåren termostatstyrt radiator der det fremgår av kontraktstegning. Leiligheter i plan 1 leveres med vannbåren gulvvarme med termostat styring. I våtrom leveres elektriske varmekabler med termostat. Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørfordelingskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-til-rør skap plasseres på vegg, fortrinnsvis i garderobes eller soverom. Felles forsyning med varmt forbruksvann.
<b>Sprinkler</b>	Det leveres automatisk brannslukkingssystem
<b>Elektro sterkstrøm</b>	El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400.
<b>Ventilasjon</b>	Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Filtret og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom og kjøkken. Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal. Bodarealer i kjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.
<b>TV, telefon og bredbånd</b>	Kabler for TV, telefon og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til 1 stk. koblingspunkt i hver bolig. Internett med trådløs ruter leveres. TV-abonnement bestilles av kunde selv hos signalleverandør.
<b>Øvrig</b>	JM leverer beplantning til felles hagelag og drivhus.

<b>JM AB</b>	Process 7.1.2	Document name Leveransebeskrivelse				
Original name Leveransebeskrivelse	Original date 2018-03-08	Proj no/Cost centre K00037	User Per-Ola Eriksson	Modified 2018-03-08	Version 0.0	Page 8 (19)

## 5. Innredninger og overflater

### Romskjema fellesarealer

	<b>Gulv</b>	<b>Vegger</b>	<b>Himling, annet</b>
Inngangsparti felles	Keramiske fliser	Malt	Akustisk plater For øvrig malt
Trapperom	Keramiske fliser	Malt	Akustisk plater For øvrig malt
Korridorer	Keramiske fliser	Malt	Akustisk plater For øvrig malt
Garasje	Asfalt el. betongheller	Støvbundet betong, med hvit overflate. Signalfarge på søyler.	Støvbundet betong
Felles boder	Malt betong	Malt betong eller OSB-plater malt mot korridorside og mellom boder.	Støvbundet betong

### Boligene

#### Listverk

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk).

Dørlistes leveres i glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder. Vindusmyg blir i gips uten listverk. Sparklet og malt overflate som vegger.

#### Vinduer og vindusdører

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

#### Innredninger

Leveringsomfang framgår av kontrakts tegningene.

Kjøkken og garderober leveres av Marbodal eller tilsvarende. Baderoms innredninger leveres av INR eller tilsvarende. Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende.

#### Dører, luker

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

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

### Romskjema boligene

<b>Rom</b>	<b>Gulv</b>	<b>Vegger</b>	<b>Himling</b>
Entré	Eik natur 3-stavs	Malt, Hvit NCS S 0500 -N	Malt, hvit
Kjøkken	Eik natur 3-stavs	Malt, Hvit NCS S 0500-N	Malt, hvit
Stue	Eik natur 3-stavs	Malt, Hvit NCS S 0500-N	Malt, hvit
Soverom etc	Eik natur 3-stavs	Malt, Hvit NCS S 0500-N	Malt, hvit
Baderom	Keramiske fliser. Sluk	Keramiske fliser	Nedforet himling av sparklet og malt gips

<b>JM AB</b>	<i>Process</i> 7.1.2	<i>Document name</i> Leveransebeskrivelse				
<i>Original name</i> Leveransebeskrivelse	<i>Original date</i> 2018-03-08	<i>Proj no/Cost centre</i> K00037	<i>User</i> Per-Ola Eriksson	<i>Modified</i> 2018-03-08	<i>Version</i> 0.0	<i>Page</i> 9 (19)

Toalett uten sluk	Keramiske fliser som i badrom	Malt, Hvit	Nedforing som i badrom
Bod i boligen	Eik natur 3-stavs	Malt, Hvit NCS S 0500-N	Malt, hvit
Privat oppholdsareal på bakken.	Terrassegulv av impregnert tre.	Leskjerm i leilighetsskille	
Takterrasse	Terrassegulv av impregnert tre.	Glass rekkverk	
Balkong	Se teknisk beskrivelse kap. 4		

## 6. Innredningsvalg

### JM Original og tilvalgssortiment

Boligen leveres med en nøy utvalgt innredning, kalt JM Original. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger på tilvalg. JM Original og tilvalgssortimentet presenteres i katalogen *Innredningsguiden* som er spesielt utviklet for prosjektet. 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.

### 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 *Innredningsguiden*.

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

Siden boligen skal sertifiseres iht. Svanemerket kan det ikke bestilles tilvalg som er i strid med kravene til Svanemerket. JM Original og produkter i *Innredningsguiden* 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 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.

Eventuelle endringer utover tilvalgssortimentet i *Innredningsguiden* 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.

### Tilvalgsmøte

Etter at byggestart er besluttet for de ulike salgstrinnene, vil kjøper bli kontaktet av en representant for JM og invitert til et møte for å gjennomgå JM Original og tilvalg. I forkant av møtet vil kjøper få tilsendt *Innredningsguiden* som og viser pris for de ulike tilvalgene.

<b>JM AB</b>	Process 7.1.2	Document name Leveransebeskrivelse				
Original name Leveransebeskrivelse	Original date 2018-03-08	Proj no/Cost centre K00037	User Per-Ola Eriksson	Modified 2018-03-08	Version 0.0	Page 10 (19)

## Tilvalgsfrist

JMs representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før bygggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalgsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede.

## Tilvalgsbestilling

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalgsfristen utløper vil boligen bli levert i henhold til JM Original. Hvis kjøper ønsker tilvalg vil de aktuelle tilvalgene bli inkludert i bestillingen med tilhørende priskonsekvens. Alle priser er inklusive MVA og viser merkostnaden for å oppgradere fra JM Original til det aktuelle tilvalgsproduktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

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

## Kontroll av bestilling

Det er svært viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overensstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i bestillingen har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert og returnert. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med 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.

## Betaling av tilvalg

Betaling for tilvalgene skjer med 50% innen 7 dager etter signering av innredningsavtalen og rest samtidig ved overtakelse av boligen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglers konto iht kjøpekontrakten. Ved å stille garanti kan JM disponere over beløpet, jf. Buofl. §47 tredje ledd.

<b>JM AB</b>	<i>Process</i> 7.1.2	<i>Document name</i> Leveransebeskrivelse				
<i>Original name</i> Leveransebeskrivelse	<i>Original date</i> 2018-03-08	<i>Proj no/Cost centre</i> K00037	<i>User</i> Per-Ola Eriksson	<i>Modified</i> 2018-03-08	<i>Version</i> 0.0	<i>Page</i> 11 (19)

## 7. Dokumentasjon

### Huseierbok

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

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

### Driftsavtaler

JM vil på vegne av deg som kjøper inngå avtaler om

- Etablering og drift av boligsameie/realsameie (velforening) med TOBB
- Strømleveranser
- Forsikring av byggene
- Abonnement på internett med 3 års bindingstid. Leverandør er HomeNet og hastighet 50/50 for grunnpakke. Avtale om økt hastighet og/eller tv-pakke inngås av hver enkelt kjøper.

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

JM og TOBB kan på vegne av sameiet/velforeningen hvis dette er hensiktsmessig inngå avtaler for:

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

<b>JM AB</b>	<i>Process</i> 7.1.2	<i>Document name</i> Leveransebeskrivelse				
<i>Original name</i> Leveransebeskrivelse	<i>Original date</i> 2018-03-08	<i>Proj no/Cost centre</i> K00037	<i>User</i> Per-Ola Eriksson	<i>Modified</i> 2018-03-08	<i>Version</i> 0.0	<i>Page</i> 12 (19)

## 8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

### Fremtidig eierforhold

#### Eierseksjonsbolig

Eiendommen (tomt og bygninger) skal seksjoneres og eies av et sameie bestående av alle kjøperne. Hver kjøper blir eier av en ideell andel av eiendommen, og får enerett til bruk av en bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler (eks: balkong, boder eller privat uteplass på terreng).

Det vil bli opprettet et realsameie for feltet BB5 som vil bestå av fellesarealer på bakkeplan (grunneiendom) og parkeringsplasser og felles fasiliteter i kjeller (anleggseiendom). Realsameiet er et sameie der seksjonseiere i Sameiet Strindalia 1 og Sameiet Strindalia 2 eier sameierparter iht. antall boliger i det respektive sameiet. Realsameiet vil stå for drift og vedlikehold av eiendommene, og alle kjøpere har rett og plikt til å være medlem av realsameiet. Realsameiet kan bli utvidet med sameier i felt BB4. Tinglysning og overskjøting av anleggseiendom og grunneiendom vil først bli utført etter ferdigstilling.

Lekeplass merket f\_Lek i reguleringsplan skal være felles for alle beboerne innenfor planområdet Granåsen Øst. Realsameiet BB5 og evt. utvidet med BB4 er ansvarlig for drift og vedlikehold av denne lekeplassen samt veg merket f\_V2. Det vil bli tinglyst erklæringer som ivaretar disse bestemmelse samt at det gis en rettighet til gnr. 49 bnr. 301 til å kunne utvide parkeringskjeller i BB5 under f\_Lek og/ eller med adkomst via felles veg f\_V2.

### Betalingsbetingelser

Kr.20 000,- forfaller til betaling innen 7 dager etter kontraktsinngåelse. Dette forutsetter at kunden stiller med en ubetinget bekreftelse fra sin bank om at kjøpesummen vil bli innbetalt ved overtagelsen. Se vedlagt mal for finansieringsbekreftelse. Bekreftelsen må være bindende og irreversibelt.

Dersom kunden ikke stiller med en tilsvarende bekreftelse, er det 10% av kjøpesummen som forfaller til betaling ved kontraktsinngåelse. Dersom det er et selskap som er kjøper, skal beløpet utgjøre 20% av kjøpesummen. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs. at betaling ikke forutsetter pant i boligen og det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at JM ikke kan disponere over beløpet. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger betales innen overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler. 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.

### Tilgang til utleie

Selveierleiligheter som kan leies ut til boligformål. Boligen har ingen egen utleiedel.

### Sikkerhetsstillelse

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

Tilvalg/endringer eller kjøp av p-plass på et senere tidspunkt, vil ikke påvirke størrelsen på selgers sikkerhetsstillelse.

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

<b>JM AB</b>	Process 7.1.2	Document name Leveransebeskrivelse				
Original name Leveransebeskrivelse	Original date 2018-03-08	Proj no/Cost centre K00037	User Per-Ola Eriksson	Modified 2018-03-08	Version 0.0	Page 13 (19)

## Parkering/garasje

Det er planlagt 201 garasje plasser i parkeringsanlegget. Parkeringsanlegget er under byggene, samt i felles parkeringsplan under felleshagen. Det er heis fra garasjeanlegget til boligene. Parkeringsanlegget vil bli organisert som anleggseiendom og rett til p-plass i kjeller planlegges overskjøtet som tingsrettslig realandel mot den respektive seksjonen.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller og felleareal på bakkeplan vil kunne finne sted først etter ferdigstilling av alle boliger. Parkeringskjeller og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. 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 kr.200 000,- og er inkludert i den oppgitte prislisten for de seksjonene som får garasjeplass (gjelder alle unntatt leilighetene på 36 kvm BRA).

Parkeringsanlegget og fellesareal på bakkeplan er en del av realsameiet og det er egne vedtekter for dette sameiet. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta tildeling av parkeringsplasser og boder før innflytting. Plasser beregnet for HC-parkering vil bli tildelt etter brukerbehov for HC parkering.

Det vil være mulig å bestille ladepunkt til el-bil som tilvalg.

## Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betales 2,5 % dokumentavgift av seksjonens andel av tomteverdien, inkludert 1 stk parkeringsplass. Andel tomteverdi utgjør kr.9750,- pr kvadratmeter BRA.

Tinglysningsgebyr pr skjøte kr.585,-. Det vil være 2 skjøter for de som har parkeringsplass. Tinglysningsgebyr pr pantedokument kr.585,-

Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet på kr.1.300,- og å konto innbetaling til sameiet på kr.10.000,-.

Ved kjøp av ekstra parkeringsplass så vil det påløpe ekstra dokumentavgift. Se vedlagt prisliste for omkostninger for den enkelte leilighet.

Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

## Priser, budgivning

Se vedlagt prisliste. JM står fritt til når som helst å endre priser eller betalingsbetingelser på boliger som ikke er solgt, uten foregående varsel. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud. Usolgte biloppstillingsplasser ved overtagelse tilhører JM.

## Kredittvurdering, finansieringsbevis

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

## Forbehold om tilstrekkelig salg m.v.

JM tar ingen forbehold for gjennomføring av kontrakten i hus A og B.

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten i hus C:

- at igangsettingstillatelse er gitt innen 31.03.2021, og
- at 14 av totalt 28 boliger og/eller boliger tilsvarende 50 % av totalverdien i prosjektet er solgt innen 31.03.2021, og
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer innen 31.03.2021.

<b>JM AB</b>	Process 7.1.2	Document name Leveransebeskrivelse				
Original name Leveransebeskrivelse	Original date 2018-03-08	Proj no/Cost centre K00037	User Per-Ola Eriksson	Modified 2018-03-08	Version 0.0	Page 14 (19)

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.

## Tilvalg

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

50% av inngått innredningsavtale forfaller til betaling ved avtalesignering.

## Overtakelse

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.

Forbeholdene for hus A og B ble hevet den 04.05.2020.

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

Forhåndsbefering av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Du bør delta i beferingen 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 byggrensjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga. uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Overtakelse av sameiets fellesarealer foretas av sameiets styre, som da representerer alle 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.

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

<b>JM AB</b>	Process 7.1.2	Document name Leveransebeskrivelse				
Original name Leveransebeskrivelse	Original date 2018-03-08	Proj no/Cost centre K00037	User Per-Ola Eriksson	Modified 2018-03-08	Version 0.0	Page 15 (19)

## Endrede løsninger m.v.

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

JM forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger. JM har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Eksempler på slike endringer kan være innkassinger og nedføringer av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. 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 salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen vil beskrivelsen ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne. I tilfelle motstrid mellom salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen vil beskrivelsen og kontraktstegninger ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne.

## 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.

## Forsikring

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

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

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

## Felleskostnader, andre løpende utgifter

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

Budsjett for sameiet er utarbeidet av forretningsfører i samråd med JM. Utkast til budsjett er vedlegg til kontrakt. Felleskostnadene er estimert til ca. kr 25 pr kvm BRA pr måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået.

Driftsbudsjett og felleskostnader gjennomgås på årsmøtet.

<b>JM AB</b>		<i>Process</i> 7.1.2		<i>Document name</i> Leveransebeskrivelse		
<i>Original name</i> Leveransebeskrivelse	<i>Original date</i> 2018-03-08	<i>Proj no/Cost centre</i> K00037	<i>User</i> Per-Ola Eriksson	<i>Modified</i> 2018-03-08	<i>Version</i> 0.0	<i>Page</i> 16 (19)

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass. Kostnader pr p-plass er stipulert til kr.200,- pr mnd.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a. innboforsikring og strømudgifter. Videre påløper eventuelle utgifter til TV-abonnement eller oppgradering av netthastighet.

Kommunal avgifter og eiendomsskatt blir beregnet av Trondheim kommune ved ferdigstillelse og blir fakturert til hver enkelt bolig direkte.

### Offentlige forhold

Vei, vann og kloakk er offentlig.

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. JM er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før lang tid etter overtakelse.

### Tomteforhold, fellesarealer

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

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn, vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboere inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

### Heftelser

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

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

### Likningsverdi

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

### Energiattest

For boliger og bygninger som ikke er ferdigstilt kan eier, i stedet for å legge frem en energiattest, garantere for energikarakter og oppvarmingskarakter før avtale om salg av boligen eller bygningen blir inngått. Endelig energiattest skal i så fall legges frem før ferdigstillelse, jf. forskrift om energimerking § 7.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

### Sameieforhold

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameie som etableres for eiendommen, og tilsvarende rett og plikt til å være medlem i realsameie som vil eie

<b>JM AB</b>	Process 7.1.2	Document name Leveransebeskrivelse				
Original name Leveransebeskrivelse	Original date 2018-03-08	Proj no/Cost centre K00037	User Per-Ola Eriksson	Modified 2018-03-08	Version 0.0	Page 17 (19)

arealeiendommen, parkeringskjeller, og grunneiendom på terreng, samt følge de vedtekter som blir vedtatt for realsameiet.

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

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

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

### 1-årsbefaring

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

### Meglere sikkerhetsstillelse, meglerhonorar m.v.

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

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

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

### Avbestilling

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

### Transport av kontrakt

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke. Ved slik transport kan JM's salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. 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.

<b>JM AB</b>	Process 7.1.2	Document name Leveransebeskrivelse				
Original name Leveransebeskrivelse	Original date 2018-03-08	Proj no/Cost centre K00037	User Per-Ola Eriksson	Modified 2018-03-08	Version 0.0	Page 18 (19)

## VIDERESALG DER KJØPER1 ER FORBRUKER:

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og kopi av legitimasjon. Videre salg før selgers forbehold er avklart og kjøpekontrakt er signert vil ikke bli akseptert. Kjøper plikter å informere sin kjøper om at garanti overtas på førstegangskjøpesum.

## PROFESJONELL/NÆRINGSDRIVENDE:

Der Kjøper1 er å anse som næringsdrivende og kjøper i ledd i næring med hensikt på framtidig avkastning, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt, men må selge på samme lovregulering som utbygger. Dette betyr at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom Kjøper1 og Kjøper2. Dette medfører at Kjøper1 må gi Kjøper2 de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått om man kjøpte direkte fra utbygger. I denne situasjon vil det også medføre at Kjøper1 er pliktig til å stille egne nye garantier på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelser.

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.

## Kjøpers mislighold

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

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

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

## Spesielle forhold i byggeperioden

Forbruker må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggstøy på dagtid.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

## Kontraktsmaler/lovgrunnlag

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl., og JM benytter standard byggeblankett 3427. Prosjektbeskrivelsen er et vedlegg til blanketten og utgjør således en del av kontrakten. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i byggeblanketten og beskrivelsen, går beskrivelsen foran.

Boligene selges til næringsdrivende i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

<b>JM AB</b>	Process 7.1.2	Document name Leveransebeskrivelse				
Original name Leveransebeskrivelse	Original date 2018-03-08	Proj no/Cost centre K00037	User Per-Ola Eriksson	Modified 2018-03-08	Version 0.0	Page 19 (19)