PRIVATMEGLEREN
NYBYGG

STONGAFJELLSVEGEN
99 B-H0204

Vedlegg

Salgsoppgave for kontraktsposisjon

Kjøpekontrakt og salgstegning

Kjøkkentegning.

Salgsoppgave for prosjekt med vedlegg.

Signing Information

B-H0204

Name	Method	Date
Thorsnes, Roy André	BANKID	2024-03-13 09:57:33
Henriette Kaland Vågenes	SMS-OTP	2024-03-13 10:03:56

Kontrakt_B-H0204

Name	Method	Date
Thorsnes, Roy André	BANKID	2024-03-13 09:57:33
Henriette Kaland Vågenes	SMS-OTP	2024-03-13 10:03:56

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.
Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Prosjekt: **Ørnafjellet trinn 1**
Bolig: **B-H0204**
Oppdragsnr: 2-24-9001

1. Partsforhold, representasjon m.v.

1.1 Kontraktens parter

Partene i kontrakten er:

Roy André Thorsnes
Eierandel: 1/1
Salhusvegen 90D
5137 MJØLKERÅEN

Personnr.: 14067333749
Telefon: 92040797
E-post: royandrethorsnes@gmail.com

(heretter kalt «Kjøper»)

og

JM Norge AS Region Vest
PB 178, Laksevåg
5847 BERGEN

Org.nr: 829350122

Selgers representant i henhold til fullmakt

(heretter kalt «Selger»)

1.2 Representasjon, elektronisk kommunikasjon

Dersom det er mer enn en kjøper, har kjøperne fullmakt til å forplikte de(n) andre i alle forhold som gjelder kontraktsforholdet, for eksempel når det gjelder bestilling av tilvalg, avbestilling og gjennomføring av overtakelse. Fullmakten gjelder inntil Selger skriftlig får meddelelse om at den er tilbakekalt.

Partene er enige om at nødvendig dialog mellom partene etter kontraktsinngåelsen skal skje elektronisk, og Kjøper skal umiddelbart orientere Selger ved eventuelle endringer i e-postadresser. Signering av kjøpekontrakt, bestilling av tilvalg/endringer og gjennomføring av oppgjøret kan skje gjennom digital signering (Bank ID).

2. Kontraktsobjekt

2.1 Eierseksjonen (seksjonen/boligen)

Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon under oppføring med betegnelse bolig nr. **B-H0204** i prosjektet **Ørnafjellet trinn 1**, med adresse Stongafjellsvegen i Askøy kommune. (Adresse kan bli endret.)

Bebyggelsen vil bli organisert i et eierseksjonssameie.

Eierseksjonssameiet er ennå ikke opprettet, og sameiets navn, seksjonsnummer og seksjonens eierbrøk vil tildeles senere. Det tas forbehold om annen organisering enn det som er beskrevet i leveransebeskrivelsen dersom vedtak i kommunen tilsier dette, eventuelt dersom Selger beslutter en annen organisering. Selger forbeholder seg også retten til å gjøre endringer i organiseringen av boder, sportsboder og garasjekjeller.

Kjøp av p-plasser i felles parkeringsanlegg reguleres i egen kjøpekontrakt. Parkeringsanlegget vil bli søkt organisert som tilleggsdel til kjøpernes boligseksjon eller som en egen eiendom, men Selger tar forbehold om organisering av parkeringanlegget. Ved kjøp av parkeringsplass vil kjøperne sikres bruksrett gjennom direkte eller indirekte eierandel i parkeringsanlegget.

Andel av arealer som ved seksjonering blir gjort til tilleggsarealer til eierseksjonen:
1. Noen boder kan bli seksjonert som tilleggsareal til seksjon

Bruksretter og andre rettigheter som følger eierseksjonen:
1. Parkeringsplasser, boder og felles fasiliteter i kjeller
2. Tilgang til felles utomhusområder

2.2 Sameiets eiendom

Sameiets eiendom ligger på eiet grunn som vil bli utskilt fra gnr/bnr 10/744 i Askøy kommune. Eiendommen vil da få nytt matrikkelnummer.

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. De øvrige utomhusarealer på tomten, dvs. med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av seksjonene. Kostnadene til drift og vedlikehold av disse utomhusarealene dekkes av eierseksjonssameiet gjennom felleskostnadene.

Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt:

2.3 Heftelser og skjøte

Boligsameiet har pant i hver eierseksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven § 6-1. For øvrig overdras boligen fri for andre økonomiske heftelser enn de Kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen.

Utskrift av grunnboken for eiendommen, datert 25.01.2024 er inntatt som vedlegg til kjøpekontrakten og Kjøper har gjort seg kjent med denne. Bortsett fra økonomiske heftelser (jf. avsnittet ovenfor) overtas seksjonen med slike tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken.

I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie- eller naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene, med grunnlag i organiseringen eller gjennomføringen av prosjektet. Kjøper er særskilt gjort kjent med at følgende heftelser blir tinglyst på eiendommen:

Skjøte signeres av Kjøper ved kontraktsinngåelse. Selger påfører seksjonsnr på skjøtet når eiendommen er seksjonert. Skjøtet skal tinglyses av Oppgjørsansvarlig (jf. punkt 4.1) når fullt oppgjør fra Kjøper har funnet sted, jf. punkt 3.2. In-blanco skjøte aksepteres ikke. Kjøper er ansvarlig for at overdragelsen ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23.

2.4 Vedtekter og felleskostnader m.v.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet. Som vedlegg og som en del av denne kjøpekontrakten, følger foreløpige vedtekter som gjelder for eierseksjonssameiet. Likeledes plikter Kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett for driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av eierseksjonssameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følges av eierseksjonsloven.

Boligens månedlige felleskostnader er anslått til kr **kr 1 952** for første driftsår. For nærmere informasjon se sameiebudsjett inntatt som vedlegg til kjøpekontrakten.

Kjøper skal på oppfordring innbetale a-konto innbetaling til sameiet med to måneders fellesutgifter for å sikre at sameiet er likvid fra start.

Dersom Selger ikke har solgt alle seksjonene eller p-plassene innen overtakelse, har Selger ansvar for å betale andelen av felleskostnader frem til de blir solgt og overtatt. Selger har rett til å disponere over herunder leie ut de usolgte seksjonene og p-plassene.

3. Betaling, renter m.m.

3.1 Kjøpesum

Kjøpesummen for boligen utgjør kr **kr 3 605 000** inkl mva. Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for indeksregulering. Foruten prosjekterings- og byggekostnader er tilknytningsavgift til elektrisitet, offentlig vann og avløp inkludert i kjøpesummen.

I tillegg til kjøpesummen skal Kjøper betale omkostninger, jf. punkt 3.2.

3.2 Betalingsplan

Delinnbetaling ved kontraktsinngåelse	kr 200 000
Restbeløp innen 3 virkedager før overtakelse	kr 3 405 000
Kjøpesum	**kr 3 605 000**

I tillegg til kjøpesum kommer **omkostninger kr 5 390** (2,5% dokumentavgift av tomteverdi kr 187 443, tinglysingsgebyr for skjøte samt tinglysing/pantattest for 1 stk. pantobligasjon)

Dersom Kjøper skal ha mer enn ett lån som skal sikres ved pant i boligen, skal Kjøper betale ytterligere tinglysings- og attestgebyr for hvert pantedokument med kr. 740,-. Ved endringer av grunnlaget for dokumentavgift og størrelsen på gebyr og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet, vil beløpene bli justert tilsvarende.

Delinnbetalingen som skal betales ved kontraktsinngåelsen skal være fri egenkapital, det vil si at det ikke kan være noen vilkår knyttet til betalingen (for eksempel at betaling forutsetter pant i boligen).

Alle innbetalinger iht. kjøpekontrakten skal skje til Oppgjørsansvarlig sin klientkonto nr. **9481.10.95960**.
Det utstedes en faktura på 10% kontantbeløpet med KID nummer fra oppgjørsmegler, etter kontraktsignering.
Delinnbetalingen skal ikke innbetales før det foreligger en faktura fra oppgjørsmegler.

Beløpene skal være disponible på Oppgjørsansvarlig sin klientkonto pr. forfallsdato. Overtakelse blir ikke gjennomført før alle beløp, inkl. betaling for tilvalg og eventuelle endringer og tilleggs-arbeider, er disponible på nevnte konto.

Beløpene settes inn på rentebærende konto. Selger har rett til å disponere over Kjøpers innbetalinger, ved å stille garanti for beløpet iht. lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad av 13.06.1997 (heretter bustadoppføringslova eller bufl.*)* § 47. Dersom Selger stiller slik garanti tilfaller rentene Selger fra det tidspunkt garantien stilles. Hvis ikke slik garanti stilles, tilfaller rentene Selger fra den dato seksjonen blir tinglyst på Kjøper. For øvrig tilfaller opptjente renter Kjøper. Dersom rentene til sammen ikke overstiger ½ rettsgebyr, blir renter ikke utbetalt.

3.3 Vilkår for utbetaling til Selger

Innbetalte beløp kan utbetales til Selger så snart det er stilt selvskyldnergaranti og øvrige vilkår i bufl. § 47 er oppfylt. Med mindre garanti iht. bufl. § 47 stilles, kan oppgjør med Selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- overtakelse av boligen er gjennomført og signert overtakelsesprotokoll er mottatt
- eiendommen er seksjonert
- skjøte og evt pantedokument for Kjøper er tinglyst
- midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger

For eventuelle gjenstående arbeider på fellesarealer pr overtakelse, skal det holdes tilbake et beløp avtalt til kr 5.000 pr bolig frem til arbeidene er ferdigstilt. Selger kan få utbetalt det tilbakeholdte beløp dersom det stilles selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon.

4. Oppgjør

4.1 Oppgjørsansvarlig

Megleroppgjøret AS Org.nr. 992767022
Eva Lisa Torkildsen,
E-post: evalisa@megleroppgjoret.no Telefon 97423066
Oppdragsnr: 2-24-9001.
(heretter kalt Oppgjørsansvarlig)

Selger dekker honorar til oppgjørsansvarlig.

Selger og Kjøper gir ved inngåelse av kjøpekontrakten Oppgjørsansvarlig alle nødvendige fullmakter til å gjennomføre oppgjøret i samsvar med kontrakten.

Meglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a at Oppgjørsansvarlig har plikt til å melde fra til myndighetene ved mistenkelige transaksjoner. Kjøper skal ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedrørende finansiering av

kjøpesummen og sende kvitteringer til Oppgjørsansvarlig ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan Selger eller Oppgjørsansvarlig ikke holdes ansvarlig.

4.2 Kjøpers forsinkelse

Ved forsinket betaling 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.

Dette gjelder både betalingen som skal finne sted ved overtakelse, samt tidligere forfallstidspunkter (deloppgjør).

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken. Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, vedtar Kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e) idet Kjøper da ikke har rett til å besitte boligen.

5. Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

- at Selger får igangsettingstillatelse innen 31.12.2024
- at 30 av totalt 60 boliger blir solgt i prosjektet innen 31.12.2024
- at Selgers styrende organer beslutter byggestart i prosjektet innen 31.12.2024

Selger skal skriftlig orientere Kjøper når forbeholdene er bortfalt. Ved slik melding skal Selger også gi informasjon om planlagt tidspunkt/periode for overtagelse, jf. punkt 8.1.

Selgers frist for å gjøre forbeholdene gjeldende er 31.12.2024. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende bortfaller kontrakten med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser. Beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter.

6. Sikkerhetsstillelse (garanti) for oppfyllelse av kontrakten

Selger skal straks etter avtaleinngåelsen, eventuelt straks etter at forbeholdene i punkt 5 er slettet og uansett senest når byggearbeidene igangsettes, sørge for sikkerhetsstillelse (garanti) i samsvar med bufl. § 12. Dersom garantien først stilles etter at forbeholdene er falt bort, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien er stilt.

Garantien skal tilsvare det som til enhver tid er minstekravet i bufl. § 12. På kontraktstidspunktet innebærer dette at det skal stilles garanti 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 endringer i bufl. § 12 kan garantiene bli endret tilsvarende.

Dersom Kjøper har meldt krav iht garantien og de forhold som kravet gjelder er utbedret eller avgjort på annen måte, kan Selger kreve at Kjøper bekrefter dette dersom det er nødvendig for å trappe ned garantien.

På eiendommen hefter/vil hefte en panterett med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) til Oppgjørsansvarlig for et beløp som minimum skal tilsvare den samlede kjøpesummen for samtlige seksjoner i byggetrinnet/prosjektet. Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Oppgjørsansvarlig sletter panteretten når Kjøper har fått tinglyst skjøte for seksjonen.

7. Tilvalg, endringer og tilleggsarbeider

Selger har utarbeidet en egen tilvalgsliste/innredningsguide for prosjektet med standardiserte alternativer for endrings- og tilleggsarbeider, og med tilhørende priser og frister for bestilling.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen kan gjennomføres rasjonelt og som serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Av den grunn kan det ikke påregnes godkjent tillegg/endringer utover det som fremkommer av tilvalgslisten, jf. bufl. § 9 annet ledd.

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. Også hensynet til øvrige kjøpere eller krav om byggesaksbehandling kan begrunne en nektelse fra Selgers side. Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt.

Siden prosjektet skal sertifiseres iht. Svanemerket kan det ikke bestilles tilvalg som er i strid med kravene til Svanemerket. Selgers leveranse herunder 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, boligsbygg m.m. Produkter som ikke oppnår kravene vil ikke bli godkjent av Selger.

Eventuelle endringer utover tilvalgssortimentet som godkjennes av Selger, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og Kjøper er innforstått med at dette ofte vil medføre betydelige kostnader utover arbeidstimer og materialer til selve endringsarbeidet. Dette skyldes at endringer må inntegnes og prosjekteres, endringsarbeider må administreres og koordineres mot leverandører og entreprenør etc.

Ved endringer utover det som framgår av tilvalgslisten skal Selger skriftlig klargjøre for Kjøper de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene, jf. bufl. §§ 7 og 8. Selger forbeholder seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. selv om utarbeidelsen av pristilbudet mm. ikke resulterer i noen bestilling fra Kjøpers side, jf. bufl. § 44.

Eventuelle endringer/tilleggsarbeider skal bestilles skriftlig. På bakgrunn av Kjøpers skriftlige bestilling, skal Selger opprette en skriftlig avtale med angivelse av pris og eventuell tilleggsfrist for Selger. Avtalen skal underskrives av begge parter.

Kjøper kan under ingen omstendighet kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 %. Det vises til bufl. § 9.

Selger kan kreve at endrings- og tilleggsarbeider er betalt før arbeidet utføres. Vilkårene for utbetaling av kjøpesummen til Selger, jf. punkt 3.2 og 3.3, gjelder tilsvarende for innbetalte beløp for endrings- og tilleggsarbeider, herunder at Selger mot sikkerhetsstillelse iht. bufl. § 47 kan kreve beløpene utbetalt selv om de øvrige vilkår om overtakelse etc. ikke er oppfylt. Alternativt kan Selger kreve at Kjøper stiller sikkerhet (bankgaranti el. tilsv.) for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes. Dersom fakturaer for endrings- / tilleggsarbeider ikke er betalt av Kjøper innen overtakelse, vil ikke overtakelsesforretning bli gjennomført før fakturaene, med eventuelt tillegg av forsinkelsesrente, er betalt.

Dersom Selger har krav på forlenget frist for ferdigstillelse som følge av at Kjøper krever endringer eller tilvalg som ikke er i samsvar med tilvalgslisten og bestillingsfristene som der er fastsatt, plikter Kjøper å dekke Selgers finansielle kostnader som følge av at oppgjøret blir utsatt, i tillegg til øvrige kostnader arbeidene medfører. Slike finansielle kostnader må varsles av Selger til Oppgjørsansvarlig før sluttoppgjøret skal faktureres.

8. Overtakelse og ferdigbefaring

8.1 Overtakelsestidspunkt

Ferdsel på byggeplassen i byggeperioden medfører betydelig risiko, og er ikke tillatt.

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet 01.07.2026 - 30.09.2026, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke krav på dagmulkt.

Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i punkt 5 innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn tre måneder (overtakelsesperioden). Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i punkt 5 sende en skriftlig melding til Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder tidsrommet nevnt ovenfor som overtakelsesperiode.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i punkt 8.5.

8.2 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelses-forretning i samsvar med bufl. § 15. Selger kan benytte boliger som visningsbolig frem til overtakelse.

Etter skriftlig innkalling fra Selger, skal Selger og Kjøper ca. 14 dager før overtakelse ha gjennomført en forhåndsbefaring der eventuelle gjenstående arbeider protokollføres.

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 ev. omtvistet del av kjøpesummen, jf. bufl. § 49
f) ev. tilbakeholdt beløp

Protokollen skal undertegnes av begge parter. Overtagelsesforretningen 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 boligen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 3, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

8.3 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 boligen over på Kjøper. Kjøper svarer for utgifter som påløper og har rett til eventuelle inntekter. For øvrig vises til bufl. § 14.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på boligen. Kjøper er kjent med at det ofte kan ta lang tid etter overtakelse før ferdigattest utstedes.

8.4 Ferdigstillelse av fellesarealer. Fullmakt til styret i sameiet

Hver seksjon i sameiet gir bruksrett til å bruke både en enkelt bolig og fellesarealene. Når alle kjøpere har overtatt sine boliger, er også fellesarealet å anse som overtatt. Sameiets styre vil bli innkalt til en reklamasjonsbefaring av sameiets fellesarealer på vegne av alle kjøperne. Kjøper er innforstått med at fellesarealene avhengig av årstid vil kunne bli ferdigstilt og reklamasjonsbefaring avholdt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakt sameiets styre i fullmakt til å frigi beløp som er tilbakeholdt som sikkerhet for fullføring av fellesarealene, eller eventuelt til å disponere over selvskyldnergarantien som utgjør sikkerhet for fullføring av fellesarealene, jf. punkt 3.3. Selger skal sørge for at det fra reklamasjonsbefaringen protokolleres at styret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til Selger, ev. deler av det tilbakeholdte beløp slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

8.5 Selgers forsinkelse

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

Dersom det gjenstår arbeider som er til hinder for at boligen kan overtas innen avtalt tid (jf. punkt 8.1) og Selger ikke har krav på tilleggsfrist etter bufl. § 11, kan Kjøper etter bestemmelsene i bufl. kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av samlet vederlag, dvs. kjøpesummen korrigert for ev. tilvalg/endringer. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

9. Forsikring

Selger holder bygningen(e) forsikret i byggeperioden. Selger oppretter forsikring i sameiets navn og for sameiets kostnad fra overtakelse.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

10. Mangler, reklamasjon og ettårsbefaring

10.1 Mangler, mangelsbeføyelser, reklamasjonsfrister m.v.

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

Kjøper må reklamere innen de frister som gjelder etter bufl. § 30 dersom mangler skal gjøres gjeldende. Det betyr at Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. 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.

Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på boligen, 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. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i boligprosjektet, med mindre normal bruk av boligen krever at en mangel utbedres omgående.

Kjøper plikter å gi Selgers personell eller leverandører adgang til boligen innenfor normal arbeidstid (kl. 07.00-16.30), slik at eventuelle mangler kan bli rettet på en rasjonell måte.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at følgende punkter ikke utgjør mangler, og at Selger derfor ikke har plikt til å utbedre disse:

a) Sprekkdannelser i tapet, maling etc. som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer.
b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
c) Feil eller skader som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller som skyldes Kjøpers bruk av boligen med utstyr.
d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.
e) At det er skjeggkre i boligen ved overtakelse eller senere.

Ved mangler som det vil være uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom mangelen ikke vesentlig reduserer boligens bruksverdi. Det vises til bufl. §§ 32 og 33.

10.2 Ettårsbefaring

Selger skal innkalle til besiktigelse av boligen om lag ett år etter overtagelsen. Selger skal føre protokoll som begge parter undertegner på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Det vises ellers til bufl. § 16. For sameiets fellesarealer vil Selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befaring.

11. Selgers leveranse

Selgers leveranse fremgår av denne kjøpekontrakt og er nærmere beskrevet i leveransebeskrivelse og øvrige kontraktsvedlegg. 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.

Kjøper overtar boligen overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser, samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt. Selger har dog rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer boligens kvalitet eller verdi og eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

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.

Leveransebeskrivelsen er ikke bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer mv., og beskrivelsen kan inneholde illustrasjoner av elementer som ikke medfølger boligen. Kjøper er gjort kjent med at salgsmateriellet er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering er fullført. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ikke alle tekniske løsninger er ferdig fastlagt, jf. leveransebeskrivelsen. Arealer til boder og parkering i kjeller kan bli omdisponert, eksempelvis slik at det opprettes flere boder/p-plasser enn salgsmateriellet viser.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med 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. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at boliger slås sammen eller deles). Selger tar forbehold om eventuell endring av antall eierseksjoner i øvrige salgstrinn.

12. Avbestilling og transport av kjøpekontrakt

12.1 Avbestilling

Kjøper kan iht bufl. kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling før Selgers forbehold er bortfalt iht punkt 5, skal Kjøper betale et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen inkl mva jf. bufl. § 54. Dersom Kjøper avbestiller etter at Selger har besluttet byggestart, kan Selger kreve erstatning for hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. bufl. § 53. Selger kan holde tilbake hele eller deler av innbetalt beløp til dekning av erstatningskravet.

12.2 Transport av kjøpekontrakt

Transport av kjøpekontrakten er i utgangspunktet ikke tillatt, og skjer dersom Selger unntaksvis finner at dette kan aksepteres. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager før overtakelsesdato. Selger kan også stille andre vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr, se leveransebeskrivelse kapittel 8 for mer informasjon. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av Selger 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 Selger. Ved godkjennelse av transport kan Selgers salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen.

13. Tvister

Ved eventuelle tvister med utspring i kjøpekontrakten, skal saken behandles ved eiendommens verneting.

14. Særlige bestemmelser

Omkostningene inkluderer to måneders fellesutgifter til a-konto innbetaling til sameiet.

Skjøtet oppbevares hos Megler undertegnet av Kjøper. Selger signerer først når seksjoneringen er gjennomført. Skjøtet blir tinglyst når fullt oppgjør (inkl. tilvalg/endringer og omkostninger) er betalt. Kjøper samtykker til at utbetaling av sluttoppgjør til Selger kan skje når det er stilt garanti etter Buofl §47.

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

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder.

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

Alle fellesarealer vil bli ferdigstilt samtidig med siste byggetrinn i feltet.

15. Kontraktsdokumenter

Følgende dokumenter inngår i kontrakten:

1) Kjøpekontrakt
2) Kontraktstegning
3) Bustadoppføringslova av 13.06.1997 - www.lovdata.no
4) Leveransebeskrivelse 24.01.2024
5) Situasjonsplan 10.01.2024
6) Fasadetegning 18.08.2023
7) Snittegning 18.08.2023
8) Kjøkkentegning (dersom aktuelt) Ikke aktuelt
9) Grunnboksutskrift 25.01.2024
10) Utkast til vedtekter for sameiet 25.01.2024
11) Utkast til sameiebudsjett 25.01.2024
12) Reguleringskart med bestemmelser
13) Utkast til vedtekter for fellesarealer/huseierforening (dersom aktuelt)

Kjøper har fått seg forelagt ovennevnte kontraktsdokumenter og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

Elektronisk underskrift med digital signatur for begge parter (for selger iht. fullmakt). Identitet og avtaledato framgår av den elektroniske avtalens forside.

KONTRAKTSVEDLEGG

Ørnafjellet bygg B

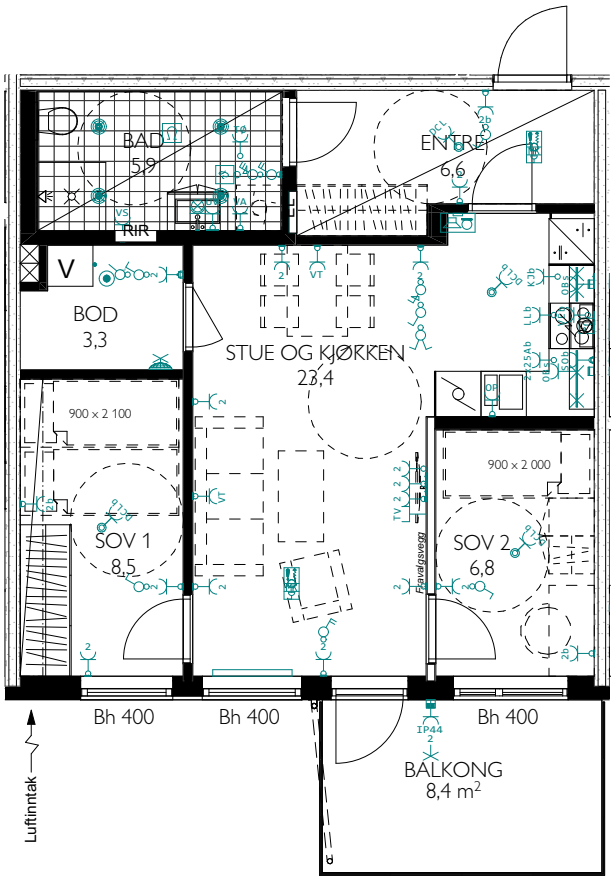
Leilighetsplan

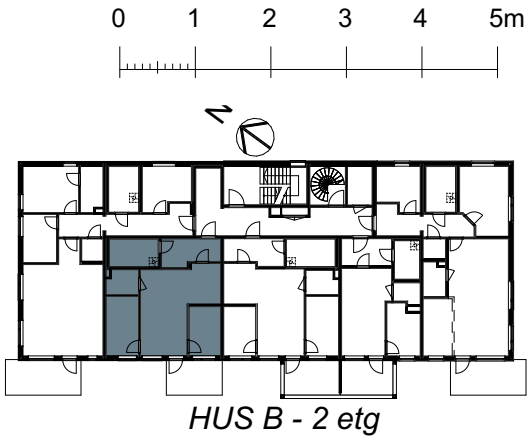
Leilighetsnr: B-H0204

BRA - i: 58,8 m2

BRA - e: 5,0 m2

Alt som er stiplet leveres ikke. Plassering inventar er orienterende.





TEGNFORKLARING

- GARDEROBESKAP
- SKYVEDØRSGARDEROBE
- KOKETOPP
- STEKEOVN
- HØYSKAP MED STEKEOVN
- OVERSKAP MED KJØKKENAVTREKK
- OPPVASKMASKIN
- HØYSKAP MED KJØL OG FRYS
- VASKEMASKIN
- NEDFORING/INNKASSING
- NEDFORET HIMLING
- RIR — FORDELERSKAP FORBRUKSVANN OG VARME
- EL — SIKRINGSSKAP
- V — VENTILASJONSAGGREGAT
- BETONGVEGG

- Fordeling
- Stikkontakt, 1-veis
- 2 — Stikkontakt, 2-veis m/jord
- 2b — Stikkontakt, 2-veis m/jord, i betong
- 2x25A — Komfyrstikk
- OBs — Stikkontakt skråstilt, 2-veis m/jord
- DCL uttak
- °C — Komfyrvakt

- Bryter, 1-polt
- Bryter, 2-polt
- Bryter, serievender
- Dimmer
- L — Sikkerhetsbryter, for NILAN/ vent. agg. i leiligheter
- Dimmer vekselvender
- Vekselvender
- Tilleggssymbol for utstyr montert innfelt i vegg

- Lysarmatur
- Lysarmatur, på vegg
- Downlights
- LED-list
- Tilkoblingspunkt speilarmatur
- Varmekabel
- Digital termostat, innfelt
- Panelovn, fast tilkobling

- Koblingsboks, påvegg
- Koblingsboks, innfelt
- Generelt tilkoblingspunkt
- Sammenkobling av en eller flere kabler. Angir ikke punkt for koblingsboks

- 2d — Datauttak, dobbel
- TV — TV-uttak
- TVb — TV-uttak, i betong
- Porttelefon Leilighet
- R — Ringeknapp
- MK — Multikriteriedetektor
- MK — Multikriteriedetektor m/summer

DOKUMENT GYLDIG:.....

KONTRAKTSDATO:.....

SELGER:.....

GODKJENT:.....

KJØPER:.....

Kontrakt_B-H0204

Name	Date	Name	Date
Henriette Kaland Vågenes	**2024-03-13**	**Thorsnes, Roy André**	**2024-03-13**

Identification

Henriette Kaland Vågenes

Identification

bankID Thorsnes, Roy André

B-H0204

Name	Date	Name	Date
Henriette Kaland Vågenes	**2024-03-13**	**Thorsnes, Roy André**	**2024-03-13**

Identification

Henriette Kaland Vågenes

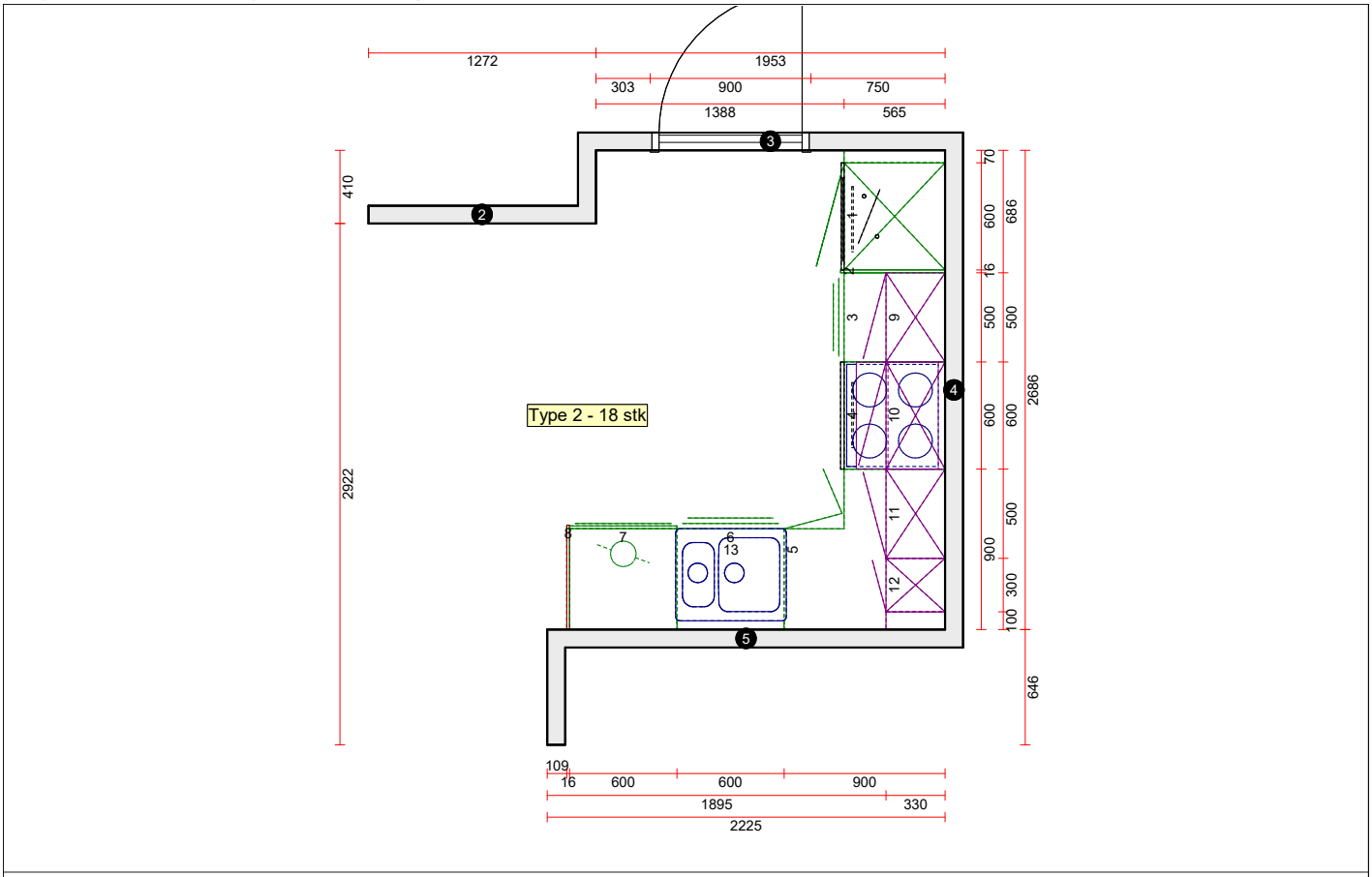
Identification

bankID Thorsnes, Roy André

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Plantegning: 42254/1/2 Kjøkken Hus A, B, C og D - Type 2 - 18 stk **Skrevet ut: 19.06.2024**
Prosjekt: P.130213.1.2 Ørnafjellet BT1 - JM Norge AS



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Finberg, Cecilie Side:1 (1)

Sigdal Kjøkken

Kjøkken	*: Uno Snø*
Farge skrog	*: Hvitt*
Grep dør	*: 3443990000 Push-løsning for dør (kan ikk*
Grep skuff	*: HK000319 Håndtak Hekken 2 Rf.stål cc128*
Hengsel	*: Hengsel 110 grader med int. demping*
Flekklakk/-beis	*: Automatisk*
Dører og skuffer	*: Uno Snø*
Grep dør	*: HK000319 Håndtak Hekken 2 Rf.stål cc128*
Grep skuff	*: Av*
Glassvalg	*: *Ikke valgt*
Tilbehør	*: Malt Snø*
Sokler	*: Malt Snø*
Gesimslister	*: Malt Snø*
Takavslutninger	*: Malt Snø*

Implast Benkeplater

Laminat benkeplater	*: Håndpåsatt Kant F32 30 mm DUO*
Utførelse	*: 652 Delaware Stein*
Kantlist type	*: F32 1,5 mm*
Kantlist utførelse	*: 652 Delaware Stein*

Kjøkken

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
1	8117060	Th. Høyskap for integrering K/F 178 cm for glideskinnemontering, 1 dør 700 mm, 1 dør 1404 mm *Uno Snø* *Grep dør HK000319 Håndtak Hekken 2 Rf.stål cc128*	V	1,000	STK
1.1	3679630000	Lufterist Hvit plast 365x78x20		1,000	STK
1.2	3679760000	Lufterist 500x86 hvit		1,000	STK
2	379810	Dekkside med rett forkant HS 2112x585		1,000	STK
3	2439050	Tandem skuffeseksjon 50 cm, 1 skuff h348, nr. 16, 1 skuff h348, nr. 13, 1 lav innv. skuff		1,000	STK
3.1	3611120000	Bestikkinnlegg i plast for tandem (grå) 50 cm		1,000	STK
3.2	3699760000	Gummimatte for tandem 50 cm		2,000	STK
4	2144060	Benkeskap for stekeovn innb.høyde 595 mm 1 stk. lufterist i topp (stål), 1 stk fast front h70 i bunn		1,000	STK
4.1	3679630000	Lufterist Hvit plast 365x78x20		1,000	STK
5	2087090	Hj.benk 90x90 uten innredning	H	1,000	STK
5.1	344266	Karusell for benkeskap med 2 tette hyller 3/4 karusell		1,000	STK
6	2042060	Oppvaskbenk u/rygg med avfallssystem front 348/348. Dekklist for montering på front medfølger 60cm		1,000	STK
7	1594250	Front for oppvaskm. 60x70 cm av to skuffefronter 34,8cm inkl. dekklist		1,000	STK
8	379992	Benkevange med rett kant 870x585mm m/innhakk Høyre		1,000	STK
9	5010050	Th. Overskap h864 b500, 3 hyller, 1 dør h860 b496	V	1,000	STK
10	5052060	Th. Ventilatorskap for slimline ventilator med 3 hyller dør 86cm flyttbar bunn 60cm	V	1,000	STK
11	5010050	Th. Overskap h864 b500, 3 hyller, 1 dør h860 b496	H	1,000	STK
12	5010030	Th. Overskap h864 b300, 3 hyller, 1 dør h860 b296	H	1,000	STK
14	241109	Foring 166 x 2420		1,000	STK
15	243039	Lyslist rett 2420x54		1,000	STK
450	HK000319	Håndtak Hekken 2 Rf.stål cc128		7,000	STK
451	3443990000	Push-løsning for dør (kan ikke kombineres med Aventos hengsler)		4,000	STK
503	251120	Sokkelfront 2420x166		2,000	STK
504	3611350000	Sokkelben 4 stk.		6,000	STK
505	243039	Lyslist rett 2420x54		1,000	STK
506	261003	Takavsl.ende overskap kantet i to ender h. 350 mm		1,000	STK
507	261110	Takavslutning frontlengde kantet i to ender 2420x350 mm		2,000	STK

Delsum Posisjon

Benkeplater

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
13	IM6004824	Bpl. tillegg: underlimt vask Intra Nivis NIV62SHLF-B V, 1+1/2 kum, stor kum venstre Monterings type = Underlimt		1,000	stk
500	IM25230	Benkeplate 30mm 451-625mm (basis pl. alm.) DUO Lengde = 1400, Dybde = 600		1,400	m
500.1	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag		1,000	stk
501	IM25230	Benkeplate 30mm 451-625mm (basis pl. alm.) DUO Lengde = 2131, Dybde = 600		2,131	m
501.1	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag		1,000	stk
501.2	UNDERMONTERT	Skjæring er inkludert for underlimt vask		1,000	stk
502	IM5132	Bpl. tillegg : kantlist F32 PP 1,5mm		4,338	m

PERSPEKTIVTEGNING

sigdal



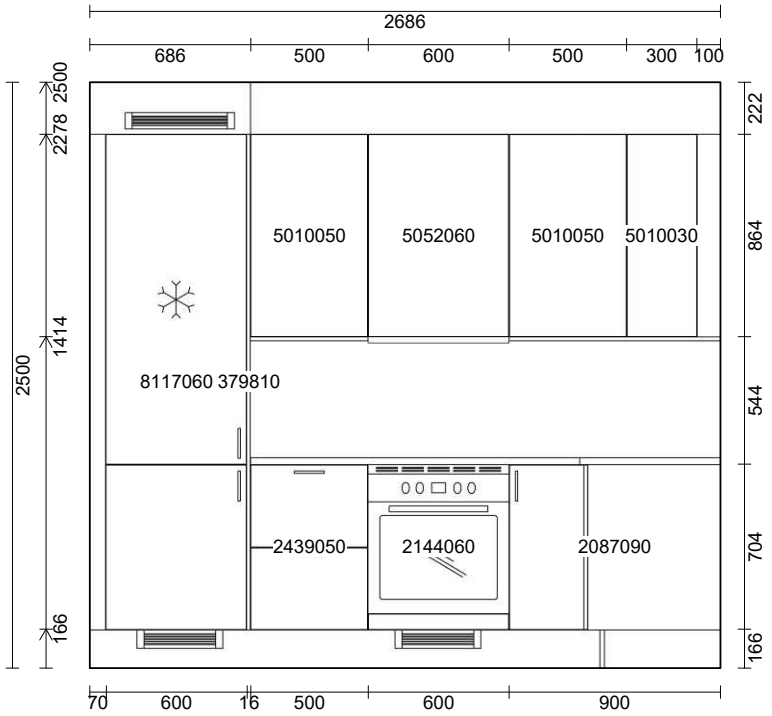
Studio Sigdal Lørenskog Viken Kjøkkensenter AS 1461 LØRENSKOG Telefon : 67912060 **Vår ref :** Finberg, Cecilie E-mail : cecilie@studiosigdal-lorenskog.no	Plantegningnr.:42254/1/2 Miljø :Kjøkken Hus A, B, C og D Alternativ :Type 2 - 18 stk Modell :Uno Snø Dato :	Kunde :JM Norge AS Adr. :Damsgårdsveien 69 :5058 BERGEN Arbeid :93459718 Mobil: Privat: E-mail :

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Skrevet ut: 19.06.2024

OPPRISSTEGNING

sigdal



Studio Sigdal Lørenskog Viken Kjøkkensenter AS 1461 LØRENSKOG Telefon : 67912060 **Vår ref :** Finberg, Cecilie E-mail : cecilie@studiosigdal-lorenskog.no	Plantegningnr.:42254/1/2 Miljø :Kjøkken Hus A, B, C og D Alternativ :Type 2 - 18 stk Modell :Uno Snø Dato :	Kunde :JM Norge AS Adr. :Damsgårdsveien 69 :5058 BERGEN Arbeid :93459718 Mobil: Privat: E-mail :

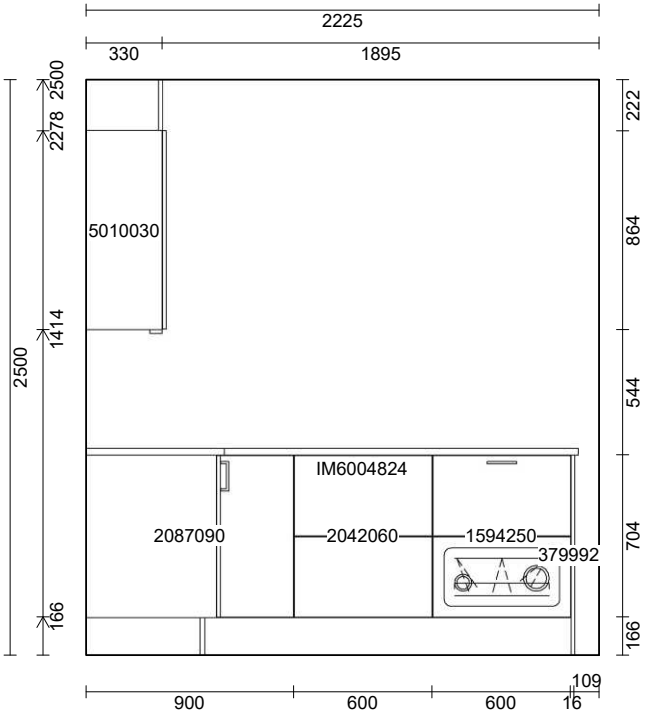
Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybdemål er eksklusive skapdører.

Skrevet ut: 19.06.2024

OPPRISSTEGNING

sigdal



Studio Sigdal Lørenskog Viken Kjøkkensenter AS 1461 LØRENSKOG Telefon : 67912060 **Vår ref :** Finberg, Cecilie E-mail : cecilie@studiosigdal-lorenskog.no	Plantegningnr.:42254/1/2 Miljø :Kjøkken Hus A, B, C og D Alternativ :Type 2 - 18 stk Modell :Uno Snø Dato :	Kunde :JM Norge AS Adr. :Damsgårdsveien 69 :5058 BERGEN Arbeid :93459718 Mobil: Privat: E-mail :

Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybdemål er eksklusive skapdører.

Skrevet ut: 19.06.2024

BENKEPLATESKJEMA

Studio Sigdal Lørenskog, Tlf.: 67912060, Vår ref.: Finberg, Cecilie
Kunde: JM Norge AS, Tlf.: 93459718
Arbeid: 93459718 Mobil: 93459718 Privat:

Skrevet ut: 19.6.24
Plantegning nr.: 42254/1/2

Implast Benkeplater 2024-2 NO
Laminat benkeplater : Håndpåsatt Kant F32 30 mm DUO
Utførelse : 652 Delaware Stein
Kantlist type : F32 1,5 mm
Kantlist utførelse : 652 Delaware Stein

Benkeplater:

Pos	Kode	Beskrivelse	Antall	Enhet
500	IM25230	Benkeplate 30mm 451-625mm (basis pl. alm.) DUO Lengde = 1400, Dybde = 600	1,400	m
500.1	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag	1,000	stk
501	IM25230	Benkeplate 30mm 451-625mm (basis pl. alm.) DUO Lengde = 2131, Dybde = 600	2,131	m
501.1	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag	1,000	stk
501.2	UNDERMONTERT	Skjæring er inkludert for underlimt vask	1,000	stk
502	IM5132	Bpl. tillegg : kantlist F32 PP 1,5mm	4,338	m

Vasker:

Kode	Beskrivelse	Antall
IM6004824	Bpl. tillegg: underlimt vask Intra Nivis NIV62SHLF-B V, 1+1/2 kum, stor kum venstre Monterings type = Underlimt	1,000

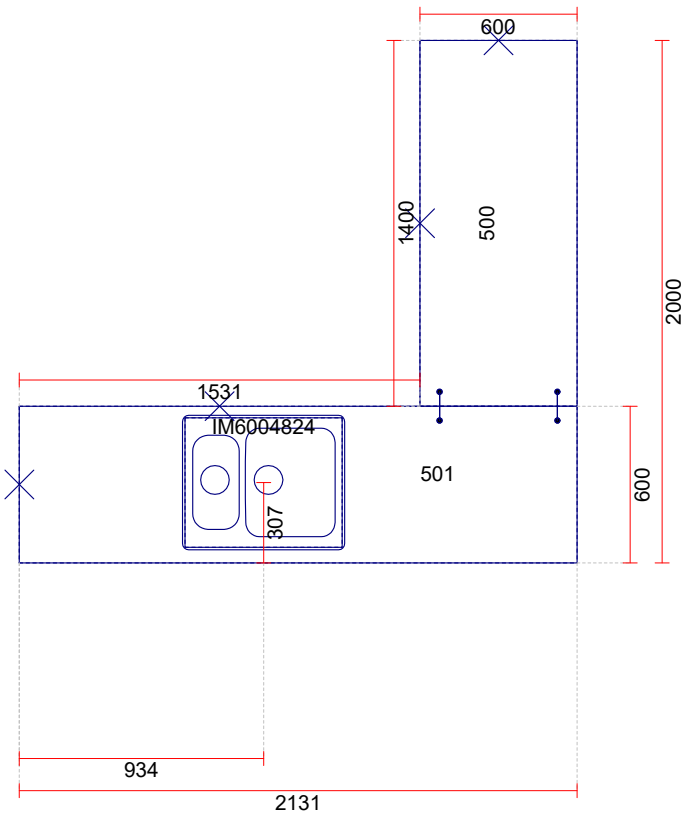
Veggpanel:

Kode	Beskrivelse	Antall

Elementliste:

Kode	Beskrivelse	Antall

IM5132, Bpl. tillegg : kantlist F32 PP 1,5mm
IM5600002

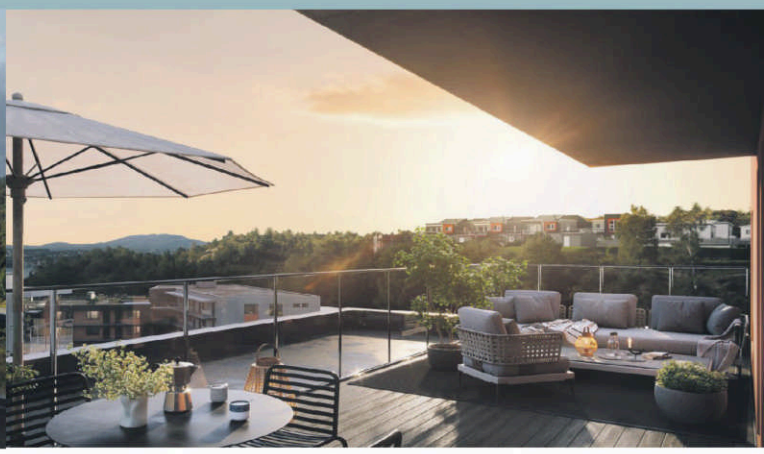


MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Skala: Tilpasset ramme

SALGSOPPGAVE m/vedlegg
ØRNAFJELLET







Bolig

PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN

PRIVATMEGLEREN

Salgsoppgave

Nytt nabolag – Her blir det godt å bo for alle

	Fakta	
	Adresse	Stongafjellsveien, 5301 KLEPPESTØ
	Eiendomstype	Eierleiligheter / Eierseksjoner
	Tomt	Eiet
	Arealer	40 m^2 – 101 m^2
	Ansvarlig megler	Ximena Andrea Sagenes / xs@privatmegleren.no / 936 80 586
	Vedlegg	Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut fra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene og sette seg inn i slike.

	Kort om prosjektet
	Prosjektet Ørnafjellet, som ligger på Stongafjellet, vil huse 133 moderne leiligheter og rekkehus. Fullt utbygget vil prosjektet, bestå av totalt 121 leiligheter fordelt på 4 bygg og 12 rekkehus, fordelt på 2 rekker. De 4 byggene vil være på henholdsvis 5 - 7 hovedplan. Samtlige leiligheter leveres med enten markterrasse eller balkong. Prosjektet, Ørnafjellet, anlegges med felles garasjeanlegg i grunnen under bygg A, B og C. Inn - kjørsel til parkeringsanlegget blir fra prosjektets vestside, mellom hus A og B. Parkeringsplass tilbys som et særskilt kjøp, se pkt. Parkering om hvem som får mulighet til kjøp. Enkelte gjesteparkeringer på utsiden. ***Trinn 1 består av bygg A og B:*** Bygg A består av 32 enheter i bygg som går over 7 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hoved - inngang fra nordsiden av bygget og via heis fra parkeringsanlegget. Bygg B består av 28 enheter i bygg som går over 6 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hoved - inngang fra nordsiden av bygget og via heis fra parkeringsanlegget. Det må påregnes endringer i prosjektet Ørnafjellet, da prosjektet er på et tidlig planleggingsstadium. Byggetrinn 1 kan påvirkes noe. Byggherre tar forbehold om antall seksjoner/leiligheter og parkering kan endres i videre utvikling av byggetrinnene. Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard på innredning og utstyr, med en variert miks av gode 2-roms til romslige 4-roms leiligheter, tilpasset en variert beboersammensetning.
	Adresse
	Prosjektnavn: Ørnafjellet -Trinn 1 Adresse: Stongafjellsvegen, 5301 Kleppestø
	Betegnelse
	Gnr. 10, bnr. 744 i Askøy kommune. Byggene A og B (Trinn 1) vil bli organisert i eierseksjonssameie – Ørnafjellet boligsameiet Hvert byggetrinn i prosjektet Ørnafjellet er planlagt å bli et eget eierseksjonssameie, dog tar utbygger forbehold om at sameiet kan bli etablert med et annet antall seksjoner og inneholde ett eller flere bygg i prosjektet. Byggetrinn 2, som består av bygg C og D sin organisering, er ikke endelig avklart. Et eventuelt trinn 3 vil bestå av rekkehus. Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøken blir beregnet ut fra areal (BRA-i)
	Eier / Hjemmelshaver
	JM Norge AS Markedssjef: Dyveke A. Wigand
	Oppdragsansvarlig
	Privatmegleren Vikebø & Jørgensen Nybygg AS / Org.nr. 915 624 251 Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN Ansvarlig eiendomsmegler: Eiendomsmegler MNEF: Ximena Andrea Sagenes / Tel. 936 80 586 Eiendomsmegler MNEF: Karianne H. Igelkjøn/ Tel. 910 01 161
	Oppdragsnummer
	Hovednr.: 194-24-9007 Underoppdrag: 194-24-0172 til 194-24-0189

	Beliggenhet
	Stongafjellet, som i løpet av de siste 15 år har blitt betydelig utbygget, har nå blitt et veletablert og ettertraktet nabolag. Ørnafjellet, som er den siste utbyggingen til kvalitetsleverandøren JM Norge, får en fantastisk plassering, tilnærmet på toppen av Stongafjellet. Her vil du ligge høyt og fritt, i landlige omgivelser. I fred og ro vil flere av boligene kunne nyte nydelig utsikt over Byfjorden og sørvestvendt plassering med sol på ettermiddag/kveld. Uteområdene blir grønne, og hyggelig opparbeidet med beplanting, sittegrupper og belyste gangveier samt en stor del naturtomt. Det vil bli etablert gangvei til strøkslekeplass, som blir felles for hele nabolaget.
	Beskrivelse av nærområde / fasiliteter
	Ørnafjellet, som ligger på Stongafjellet har en svært sentral beliggenhet på Askøy. Herfra har man kort vei til offentlig kommunikasjon, og man kommer seg raskt til både Kleppestø, Bergen Vest og Bergen sentrum. Det tar deg 15 min. med bil til Bergen sentrum og skulle du ikke ønske å ta bilen, tar det deg 14 min. med hurtigbåten som har flere avganger fra Kleppestø til Bergen sentrum. For øvrig har du busstopp like utenfor. Nærhet til dagligvare med både Rema1000 og Coop Extra Holmedal like ved. Kleppestø senter som ligger ca. 1,5 km unna, tilbyr et meget godt utvalg av private og offentlige servicetilbud. For øvrig er det gangavstand til barnehage samt kort avstand til grunnskole og idrettshall. I tillegg bor du i flott natur, frisk luft, og med utsikt over Byfjorden i noen av boligene. Det vil bli opparbeidet med grøntarealer og lekeplass i midten av feltet, noe for enhver smak.
	BEBYGGELSEN
	Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde
	Nærområdet er i dag bebygget med en kombinasjon av lignende leilighetskomplekser, eneboliger, rekkehus og tomannsboliger. I 2006 ble Stongafjellet barnehage bygget og på gnr. 10/53 er det planlagt for grøntarealer og lekeplass/ballbinge.
	Bygninger
	<u>Bygg A:</u> 1.etasje: A-H0101 – A-H0105 2.etasje: A-H0201 – A-H0205 3.etasje: A-H0301 – A-H0305 4.etasje: A-H0401 – A-H0405 5.etasje: A-H0501 – A-H0505 6.etasje: A-H0601 – A-H0604 7.etasje: A-H0701 – A-H0703 **<u>Bygg B:</u>** 1.etasje: B-H0101 – B-H0105 2.etasje: B-H0201 – B-H0205 3.etasje: B-H0301 – B-H0305 4.etasje: B-H0401 – B-H0405 5.etasje: B-H0501 – B-H0505 6.etasje: B-H0601 – B-H0603 Underetasje: Parkering / Eksterne boder

	Boligtype
	Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie
	Betegnelse / Etasjer
	Bygg A går over 7 hovedplan og bygg B går over 6 hovedplan.
	Byggeår
	2024 – 2026
	Areal
	BRA fra 42,5 - 106 m2 jf. vedlagte tegninger BRA-i fra 40 - 101 m2 jf. vedlagte tegninger BRA-e fra 2,5 - 5 m2 jf. vedlagte tegninger TBA fra 8 - 57 m2 jf. vedlagte tegninger **BRA-i** Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakter **BRA-e** Arealer som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i selve boligen, f.eks. kjellerboder o.l. **TBA** Terrasse- og balkongareal – oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. **BRA** er summen av BRA-i + BRA-e + BRA-b. Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på utbyggers/arkitekts arealberegninger. For mer informasjon om areal pr. leilighet vennligst se vedlagte prisliste. For hvilket rom som inngår i arealet se vedlagte plantegninger.
	Byggemåte
	Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17 og ferdigstilles i henhold til NS 3420, normal standard. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø og konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø, helse og energi.
	ARKITEKT / ENTREPRISE
	Arkitekt
	PV arkitekter AS
	Ansvarlig søker
	PV arkitekter AS
	Utbygger
	JM Norge AS Markedssjef: Dyveke A. Wigand
	Tillatelser
	Det foreligger godkjent rammetillatelse datert 07.02.2024, samt godkjent igangsettelsestillatelse datert 19.09.2024.
	Innhold
	For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse Ørnafjellet datert 24.01.2024 rev. 1. Det opplyses om at 3D og 2D-tegninger er illustrasjoner og at så vel uteareal som innvendig areal kun er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen

	eller er bindende for selger. For data som danner grunnlaget for avtalen se leveransebeskrivelse Ørnafjellet datert 24.01.2024 rev. 1 og bygningstegninger.
	Oppvarming
	Oppvarming av boligene med elektriske panelovner. I våtrom leveres elektriske varmekabler med termostat. Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Filtrert og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom, kjøkken og fra innvendig bod. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom.
	Parkering
	Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene på Ørnafjellet. Det er mulighet for særskilt kjøp. Det er et begrenset antall parkeringsplasser i garasjekjeller og leiligheter over 50 kvm vil ha førsteprioritet til å kjøpe. Det vil bli opprettet en venteliste på leiligheter under 50 kvm, disse vil få mulighet til å kunne kjøpe en p-plass på et senere tidspunkt forutsatt at det er flere ledige parkeringsplasser. - Ved kjøp av plass, velger man selv nummerert parkeringsplass - Garasjeporten med automatisk portåpner - Parkeringsplasser har en netto bredde på ca. 2,5 meter og en netto dybde på ca. 5,0 meter - Takhøyden i garasjen er minimum 2,2 m (bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger) - Ladestasjon for EL-bil kan bestilles som tilvalg De som kjøper parkeringsplass, vil få en eierandel eller bruksrett i parkeringsanlegget med rett til sin ideelle andel. Det vil tilkomme felleskostnad for dem som kjøper parkeringsplass, estimert til kr. 200,- pr. mnd. pr. plass. Det betales dokumentavgift ved kjøp av p-plass: kr 750,-. Parkeringsplasser og boder er tiltenkt å bli tinglyst med realkobling til boligseksjonen som disponerer parkeringsplassen og kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Ørnafjellet 1 Boligsameie, kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Ørnafjellet. Parkeringsplassene kan kun leies eller lånes ut til de som den også kan selges til. Parkeringsanlegget samt boder vil i utgangspunktet organiseres som en anleggseiendom. Parkeringsanlegget skal driftes av sameiet sammen med øvrige byggetrinn og eiere av parkingsplasser med en forholdsmessig eierandel. Det vises til vedlagte vedtekter for Ørnafjellet garasjesameie, for nærmere informasjon. Dersom du kjøper en HC-plass, og du ikke har krav på en slik plass, kan styre pålegge deg å bytte parkeringsplass. Eventuelle kostnader som påløper for den som må bytte sin plass (f.eks. flytting eller etablering av ladestasjon) må bekostes av ny bruker av den aktuelle HC-plassen. Det vil bli etablert for gjesteparkering, utenfor garasjeanlegget.
	Heis
	Det leveres 1 stk. heis i bygg A og 1 stk. i bygg B. Det leveres heis iht. heisleverandørens krav. Alle hovedinnganger har tilgang til heis til boligetasjer, samt U1 hvor det er planlagt boder og parkering.

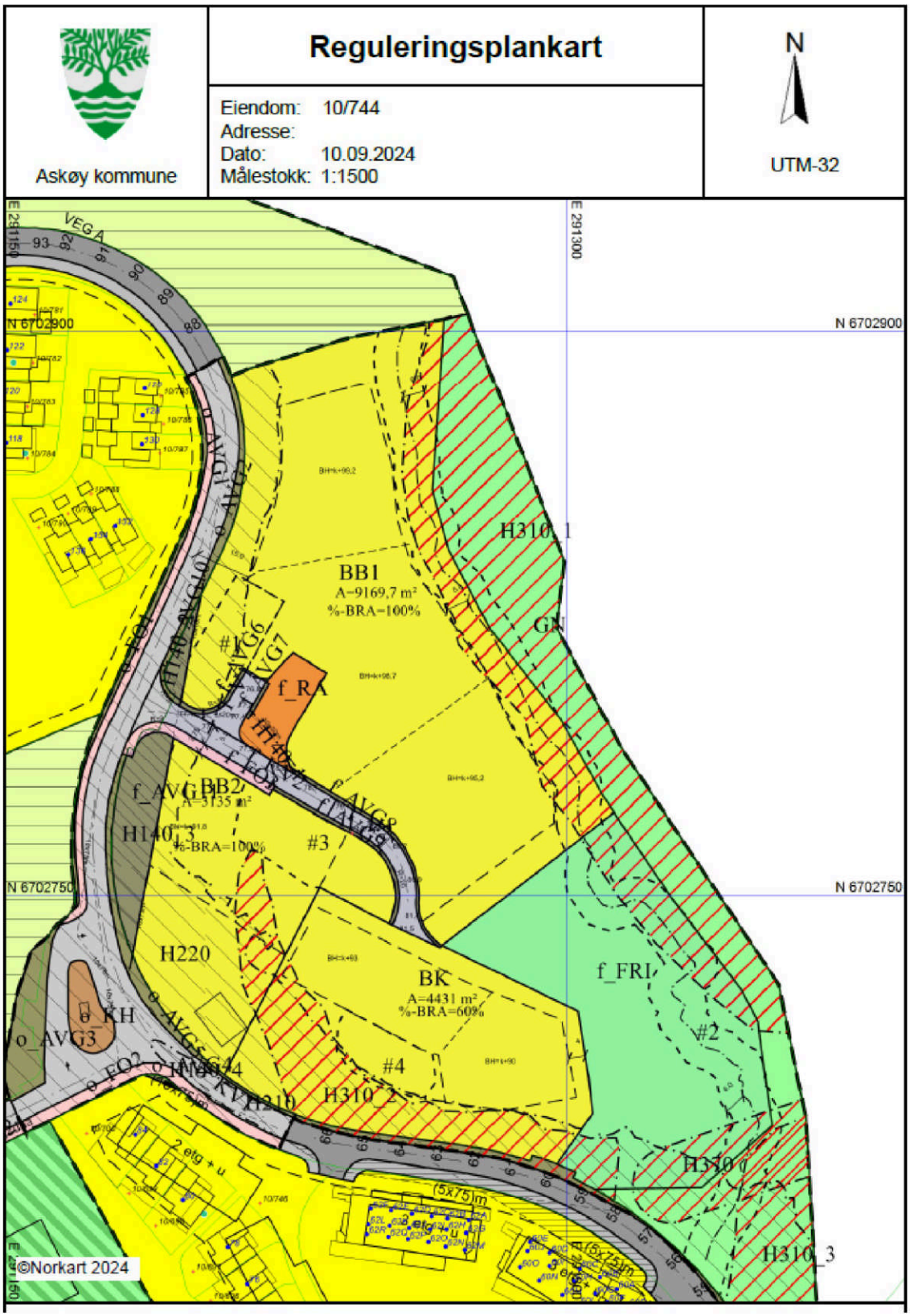
	FELLESAREALER / HAGE
	Adkomst
	Fra Bergen sentrum: Kjør fra Bergen sentrum vestover mot Sotra. Ved Godvik tar man mot Askøy. Ta over broen og følg skilting mot Kleppestø. Ta 2 avkjørsel til høyre i første rundkjøring etter at du har svingt av mot Kleppestø. Følg denne veien ca. 400 m og du vil få feltet øverst på høyre hånd. Feltet ligger oppe på høyden til venstre umiddelbart etter avkjørsel mot Kleppestø. Det vil bli skiltet med JM Norge/Privatmeglerens visningsskilt ved fellesvisninger.
	Tomtetype / Arealer
	Eiet tomt / totalt ca. 23 000 m2. Tomtearealet som er oppgitt gjelder hele prosjektet Ørnafjellet. Tomten vil for det meste bli bebygget. Deler av tomt vil være eksklusivt tilleggsareal til boligene på bakkeplan. Resterende tomteareal vil være fellesareal og vil bli pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplasser, sittegrupper og beholdes som naturtomt med mer. Sameiebrøk vil bli BRA-i hver enkel leilighet/ totalt BRA alle leiligheter.
	Beskrivelse av tomt/hage
	Uteområdet leveres med lekeområde, beplantning, benker og bord i henhold til vedlagte landskapsplan. Endringer vil forekomme. Uteområdet opparbeides også med nødvendig belysning, samt nødvendig skilting. Endelig materialbruk og terrengbearbeiding er ikke detaljprosjektert. Selger forbeholder seg derfor retten til å foreta endringer med hensyn til endelig utforming og materialvalg. Fellesarealet til Ørnafjellet skal driftes og vedlikeholdes av sameiet, med mindre annet fremgår særskilt. Uteområdene vil bli ferdigstilt i ulike faser, enten ved egnet årstid eller tilpasset byggeplassens fremdrift.
	SAMEIET
	Forretningsfører
	Utbygger engasjerer forretningsfører innen overtagelse.
	Beskrivelse av sameiet
	Ørnafjellet, trinn 1 vil totalt bestå av 60 boligseksjoner, organisert i ett eller flere boligsameier. Det tas forbehold om at det kan bli flere eller færre bygg/trinn/seksjoner i sameiet. Det er utarbeidet utkast til standard vedtekter for sameiet som følger vedlagt. Slike blir bindende for kjøperne. Utbygger forbeholder seg retten til å endre vedtekter i forbindelse med fremdrift/behov tilknyttet prosjektet. Det foreligger forslag til budsjett, dette er estimert basert på dagens prisnivå på tjenester og ut ifra forventet omfang av forbruk. Man må påregne at dette vil bli justert før innflytning og etter at sameiet har vært i drift. Kjøperne vil etter overtagelse av boligene, samt at fellesarealet er overtatt bli informert fra selger om overtagelse av den alminnelige driften av sameiet. Herunder må det blant eierne velges et styre i sameiet for å ivareta sameiets rettigheter og forpliktelser. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene. Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendige for drift av bygget. Det gjelder bl.a. for drift av heis, ventilasjon, sprinkleranlegg og andre tekniske installasjoner.

	Sameiet vil være regnskapspliktig, og sameiet skal registreres i foretaksregisteret. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve 2 seksjoner i sameiet iht. lov om eierseksjoner § 23.
	OFFENTLIGE FORHOLD
	Vei / Vann / Avløp
	Eiendommen blir tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Adkomst til prosjektet skjer via kommunal vei ifølge Askøykommune.
	Faste løpende kostnader
	• Strøm etter forbruk og nettleie • Innboforsikring • Fellesutgifter bolig og parkering • Kommunale avgifter og eiendomsskatt – se eget punkt for estimert størrelse
	Kommunale avgifter
	Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Askøy kommune, eller besøk https://pub.framsikt.net/2023/ask%C3%B8y/bm-2023-vdask#/generic/summary/feesmanagemant/?scrollto=t-141&search=vann%20og%20avl%C3%B8p Nedenfor er det satt inn eksempler på kommunale avgifter basert på 2 ulike leilighetsstørrelser og kommunens gebyrer for 2023 ved stipulert forbruk. Størrelsen på gebyrene vil øke med leilighetens størrelse og evt. antall tømminger av avfall pr. år *Eksempel på bolig med størrelse på 50 m2 (stipulert forbruk):* Vann: kr. 3 175,- Avløp: kr. 3 315,- Renovasjon: kr. 2 653,- minimumsgebyr/grunnpris Totalt pr. år ca. kr. 9 143 000,-. Avvik vil forekomme. *Eksempel på bolig med størrelse på 90 m2 (stipulert forbruk):* Vann: kr. 4 572,- Avløp: kr. 5 967,- Renovasjon: kr. 2 653,- minimumsgebyr/grunnpris Totalt pr. år ca. kr. 13 192,-. Avvik vil forekomme
	Fellesutgifter
	Kjøper må betale felleskostnader som skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter fra og med overtagelse. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold, honorarer til forretningsfører, samt drift av felles utomhusareal mv. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da disse er basert på dagens prisnivå på tjenester, og ut ifra forventet omfang og forbruk. Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader, som viser en fast utgift fordelt på brøken (BRA-i) pr. seksjon pr. mnd. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse. Bergen Fiber leverer internett, og kan samtidig levere TV. Kjøper tegner eget abonnement med Bergen Fiber på ønsket pakke. Kjøper faktureres direkte. Kjøper står fritt til å velge TV leverandør.

	Sameiet er ikke tilknyttet sikkerhetsordning for tap av felleskostnader. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk. Herav hefter man ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter, men man kan likviditetsmessig måtte legge ut for nødvendige kostnader som sameiet pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritetspant i slik seksjon som tilhører den som ikke har betalt sin andel av fellesutgifter.
	Tinglyste servitutter / rettigheter
	Legalpant for inntil 1G for offentlige avgifter. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Man må påregne at det vil bli tinglyst diverse avtaler/erklæring etter hvert som prosjektering skrider frem. Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring. **GNR. 115/BNR. 141** 2024/2404883-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON TINGLYST 24.05.2024 RETTIGHETSHAVER: NORGESNETT AS ORG.NR. 984851006 Gjelder denne registerenheten med flere Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser, som vist over. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameiet, naboforhold, teknisk infrastruktur, adkomst- og bruksretter, kommunal eller privat rett til å anlegge og ha liggende ledninger eller kabler på eiendommen, krav i reguleringsplan eller forhold pålagt av myndighetene med videre. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av slike erklæringer/bestemmelser, samt plikter i nødvendig grad både før og etter overtakelse å medvirke til at slike heftelser blir tinglyst. I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til sameiet. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende, p.t. to ganger folketrygdens grunnbeløp, den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 31. Kartverket har lagt om grunnbokens inndeling slik at det ikke lengre vil skilles mellom prioritet for pengeheftelser og servitutter. Kjøpers bank vil herunder få den best mulige prioritet, som vil kunne være etter diverse servitutter. Det vil ikke være pantedokumenter med bedre prioritet enn kjøpers bank når sluttoppgjøret er avsluttet

Reguleringsforhold

Tomten er regulert til boligbebyggelse.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Friluftsformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift kotehøyde
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Matrikkelkart
- Abc Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Grense .lte. 13 cm
- Usikre grenser

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

	ØKONOMI
	Kjøpesum
	Fast pris – Se vedlagte oversikt
	Omkostninger
	• Dokumentavgift: 2,5 % av andel tomteverdi. • Dokumentavgift realsameie fellesareal: kr. 125,- • Tinglysning skjøte: kr. 500,- • Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 500,- • Panteattest: kr. 240,- • Etableringsgebyr sameiet/realsameiet: kr 1.530,- • A konto innbetaling sameiet/startkapital: 2 * fellesutgifter pr. mnd. (eks. ved leilighet A-H0703: kr. 6.552,-) Startkapital blir fakturert av forretningsfører.
	Oppgjør
	Oppgjøret vil bli foretatt av: Vestoppgjør AS - Foretaksregisteret 920 376 355 Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun Tlf.: 55 32 11 00 Epost: post@vestoppgjor.no Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan: Innen 14 dager etter kontrakts underskrift: 10%, forutsatt at det er stillet § 12 garanti Innen overtagelse: 90% + eventuell parkeringsplass, tilvalg og omkostninger Dersom du kjøper som AS, vil innbetaling av forskudd være 20%. Selger tar forbehold om: Det må styregodkjennes av JM Norge AS at prosjektet byggestartes. Dersom det ikke vedtas byggestart, heves avtalen. Så snart det er vedtatt byggestart skal utbygger stille garanti og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Når det gjelder innbetaling av kjøpesum er det en forutsetning at selger har stilt § 12 garanti. Beløpet vil stå på utbyggers oppgjørsmeglers klientkonto inntil overtagelse og overskjøting har funnet sted, alternativt at utbygger har stillet § 47 garanti i henhold til bustadoppføringslova. Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I alle tilfeller kan selger kreve og kjøper ikke nekte å gjennomføre overtagelse mot midlertidig brukstillatelse. Herunder f.eks. dersom utomhus ikke lar seg ferdigstille pga. tele i bakken, at kommunen krever at alle bygg er ferdige før ferdigstillelse gis, og lignende. Kjøper har ikke krav til å holde tilbake vederlag i påvente av ferdigattest, dersom midlertidig brukstillatelse foreligger ved overlevering. Dette er de første byggetrinnet, og det er sannsynlig at det ikke vil foreligge ferdigattest før resten av prosjektet er ferdig. Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtagelse.
	Finansiering
	Hvis du ønsker en rask avklaring på finansielle forhold, ta kontakt med Privatmegleren som har agentavtale med Nordea på finansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette.
	Formuesverdi
	Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris

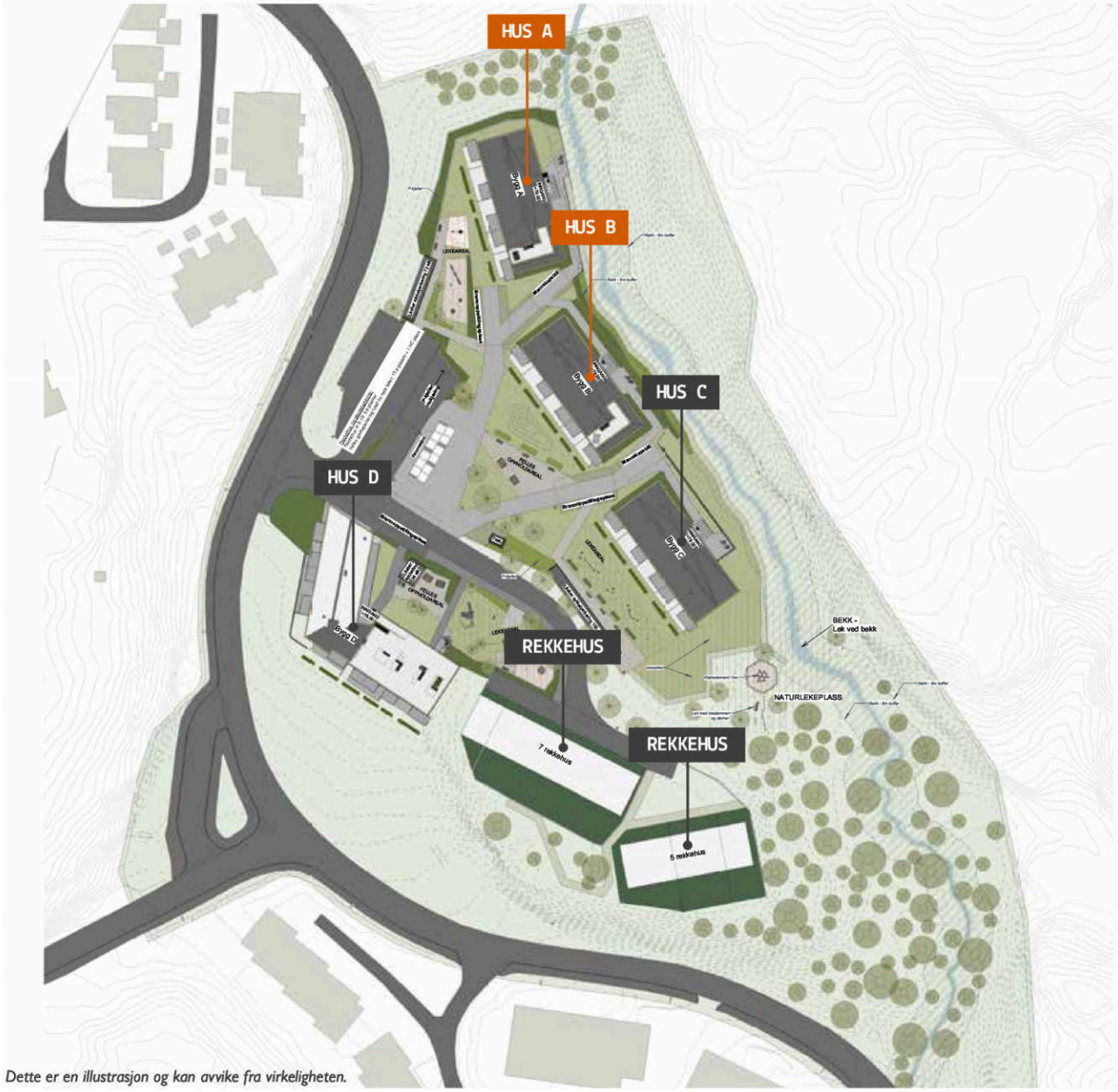
	basert på statistikk over omsatte boliger. Beregningen bygger på opplysninger om boligens areal, beliggenhet, alder og type. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. For 2019 og 2020 settes formuesverdien av primærboliger til 25 % av boligverdien (90 prosent for sekundærboliger). Normalt vil opplysninger om boligens areal, byggeår og type bolig, fremgå av skattemeldingen. Du må likevel sjekke i skattemeldingen at forhåndsutfylte opplysninger om eiendommen din er korrekte. Skulle noen opplysninger være feil eller ufullstendige, må du korrigere dette i skattemeldingen.
	Forsikring
	I byggeperioden er eiendommen fullverdiforsikret av selger. Sameiet må tegne egen forsikring fra og med overtagelsen. Forretningsfører besørger dette på vegne av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra og med overtagelsestidspunktet
	Energiattest
	Byggene blir planlagt å oppfylle minimum B- Orange. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse.
	Adgang til utleie
	Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager. Ved korttidsutleie kan boligen kun leies ut inntil 90 dager. Vedr. utleie av parkeringsplass vises det til restriksjoner beskrevet under pkt. Parkering.
	Garantistillelse
	Innbetalingen av 10% til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Før innbetalingen til klientkonto hva gjelder resterende del av kjøpesum forutsettes det at det er stilt § 12 garanti. Straks etter at forbeholdene er falt bort og før innbetaling av kjøpesum skal selger stille garanti etter bustadoppføringslovens § 12. Entreprenøren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter, selv om forbehold ikke er avklart. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen. For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Det vises til Bustadoppføringslova § 12. Kjøpers delbetaling 14 dager etter kontraktsinngåelse er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper på bakgrunn av avtalen. Beløpet vil bli stående på meglers klientkonto. Kjøper frafaller gjennom denne deponeringen retten til å kreve delbetalingen utbetalt til seg eller andre enn selger så lenge avtalen ikke er hevet av en av partene. Rentene på delsinnbetalingen tilfaller kjøper frem til overskjøtning, dette gjelder likevel bare dersom utbygger ikke stiller § 47 garanti jfr. Bustadoppføringslova. Det kan ikke tas pant eller være knyttet forutsetninger til delbetalingen fra/på vegne av kjøperen for beløpet. (eks. kjøpers bank). Sikkerhetsstillelse etter Bustadoppføringslova § 47, tredje ledd, vil i utgangspunktet ikke gis ved innbetaling til meglers klientkonto. Dersom selger stiller § 47 garanti vil delinnbetalinger gå over til å være selgers midler fra tidspunktet for garantistillelse og beløpet kan utbetales til selger.

	Diverse
	Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følge av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes. Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse og arkitekttegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå leveransebeskrivelse, tegninger og prospekt førkjøpetilbud inngis. Enkelte leiligheter under 50m2 kan være utformet slik at de ikke tilfredsstiller krav til tilgjengelig boenhet. Konferer eiendomsmegler ved spørsmål. Det tas forbehold om feil eller endringer i prislisten. Utbygger kan uten varsel justere priser og vilkår i den vedlagte prislisten. Selger forbeholder seg retten til å tildele boder. Arbeidene utføres etter plan- og bygningslov og slike tekniske forskrifter som gjelder for byggearbeidene Boligene leveres i byggrengjort stand. Kjøper må påregne utvask ved egen innflytning. I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av 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 under byggingen. Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligene. Alle boliger bør derfor ventileres godt den første vinteren/året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig. Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre 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 skjeggkre. Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer innenfor sameiets eiendom kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Selger forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Ørnafjellet omfatter flere byggetrinn som vil påvirke tidspunkt for ferdigstillelse av deler av fellesarealer. Selger er overfor kjøper kun forpliktet til å ferdigstille pågående byggetrinn på sameiets eiendom slik denne er per overtakelse. Senere eller manglende ferdigstillelse av øvrige byggetrinn, herunder på sameiets eiendom, gir ikke kjøper et krav mot selger. Ved alt besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering. Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

	Særskilte vilkår/forbehold
	Selger tar ingen forbehold. Selger informerer om at det kan forekomme, og kjøpere må akseptere, mindre endringer i forhold til arkitekttegninger og byggebeskrivelse. Kjøpere er likevel ikke forpliktet til å akseptere endringer som forringer verdien av boligen. Det er et vilkår for oppgjør at eiendommen er fradelt og seksjonert, det foreligger § 12 garanti, det foreligger tillatelse til bruk og at boligen er overskjøtet. Videre at øvrige kontraktsforhold er avklart. Alternativt kan selger stille § 47 garanti. Kjøperne er kjent med og aksepterer at det vil kunne forekomme byggearbeider med tilhørende støy, støv og anleggstrafikk etter overtakelse.
	Tilvalg/Endringer
	Endringsarbeid avtales direkte mellom kjøper og selger. Selger utarbeider en tilvalgsbrosjyre som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og eventuelle endringer. Det er viktig at kjøper ved eventuelle tilvalg overholder de frister (valg og betaling) som utbygger setter. Oversittes fristen (valg og betaling) leveres leiligheten iht. basisstandard som angitt i leveransebeskrivelsen. Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper må ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper ønsker tilvalg/endring som kjøper forutsetter å få levert av selger. Selger setter vilkår om at kjøper ikke har krav på å bestille mer enn 15% tilleggsarbeid. Dette iht. bustadoppføringslovens § 9. Avtaler om endringsarbeid krever skriftlighet. Vederlag for endringsarbeid betales etter faktura. Forfall på faktura skal ikke være før overlevering av boligen har funnet sted. Innbetaling skjer til meglers klientkonto sammen med resterende del av oppgjøret. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.
	Fremdriftsplan og ferdigstillelse
	Selger tar sikte på å ferdigstille boligen innen 3. kvartal 2026. Endelig dato for overtagelse innenfor denne perioden vil bli meddelt senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen. Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 4 måneder etter at selger varsler om dato for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn estimert maksimal byggetid. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal byggetid Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtagelse

	Før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes.
	ØVRIGE KJØPSFORBEHOLD
	Lov om hvitvasking
	Hvitvasking I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll. Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4. Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.
	Personopplysninger
	Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.
	Rett til fritt å velge megler
	Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).
	Eierskifteforsikring
	Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt.
	Budgivning
	Som budgiver hos Privatmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Alle kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens nedlastbare "app." og på eiendommens annonse på www.finn.no.
	Sentrale lover/kontrakt
	Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven. Kontrakter vil utformes i samsvar med bustadoppføringsloven og forutsetningene ved kjøpet. Det

	blir ikke benyttet NS kontrakt. Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at eiendommen overskjøtes til kjøper. Selger aksepterer at kontraktsposisjonen selges / transporteres. Ved transport av kontrakt før overtagelse påløper det transportgebyr stort kr. 75 000,- som betales til selger/utbygger. Det opplyses videre om at dersom leilighet er kjøpt med henblikk på å ikke overta og bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved evt.videresalg. Konferer megler for ytterligere informasjon. Dersom kjøper ikke er forbruker selges boligen etter følgende regler: Bustadoppføringslovens regler vil i utgangspunktet ikke komme til anvendelse ved denne transaksjonen. Partene er dog enig om at Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43 Bustadoppføringslova kommer til anvendelse på kontraktsforholdet med slike unntak som inntatt i nærværende punkt. Bestemmelser i bustadoppføringsloven som ikke er gjeldene mellom partene og således ikke kan påberopes: -§§ 8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49, 51, 52, 53 og 54. -Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldene mellom partene.
	Bilag
	• Prisliste • Situasjonsplan • Leveransebeskrivelse datert 24.01.2024 • Utkast til vedtekter for Ørnafjellet 1 Boligsameie • Utkast til vedtekter for Ørnafjellet Garasjesameie • Forslag til sameiebudsjett • Kjøpstilbud Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg



Dette er en illustrasjon og kan avvike fra virkeligheten.

HUSENE

Ørnafjellet trinn 1 vil bestå av 60 nye og moderne to- til fireroms selveierleiligheter på Stongafjellet. Leilighetene får gode og gjennomtenkte planløsninger, med uteplasser mot vest som gir rikelig med sol og lysinnslipp.

PARKERING

Parkering i kjellerplan i felles garasjeanlegg, med innkjøring fra vest foran hus B. Bruksrett til parkering må erverves separat i tillegg til leiligheten. HC-parkering ivaretas i henhold til teknisk forskrift. Det vil bli etablert gjesteparkering utenfor garasjeanlegget.

SYKKELPARKERING

Det er avsatt plass til sykkelparkering i bod ute på terreng.

LAGER OG OPPBEVARING

Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller, enkelte boliger vil ha det i samme etasje som bolig. Vegger mellom boder i kjeller leveres av stålnetting.

AVFALLSHÅNDTERING

Alle leilighetene leveres med kildesortering for avfall. Det blir felles renovasjonspunkt med nedsenkede avfallscontainere utendørs.

OPPVARMING

Leilighetene varmes opp via elektrisk panelovn, varmegjenvinner i ventilasjonsaggregatet sørger for temperert ventilasjonsluft, og elektriske varmekabler på bad.

UTEOMRÅDE

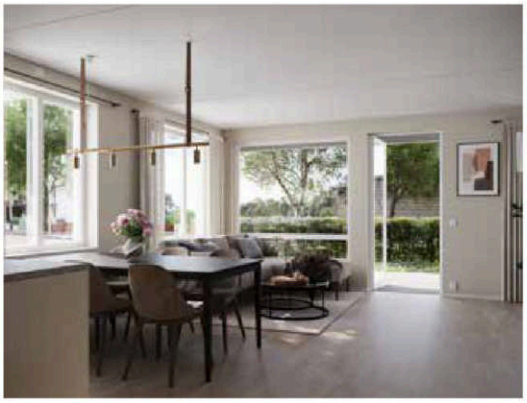
Uteområdene blir grønne og hyggelig med beplantning, sittegrupper og belyste gangveier. Det blir etablert gangvei til strøkslekeplass, som er felles for hele nabolaget.

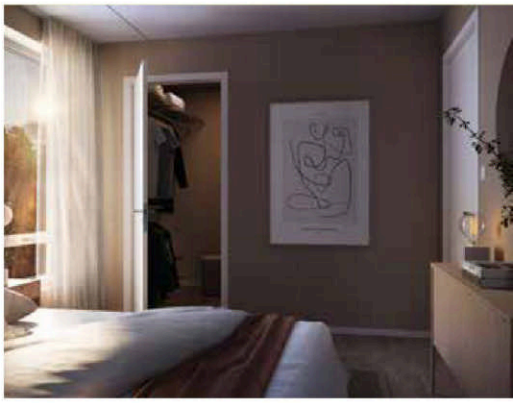
ASKØY / STONGAFJELLET

Ørnafjellet - trinn 1

LEVERANSEBESKRIVELSE









JM Bolig

Ørnafjellet - trinn 1

UTGIVELSESDATO:
24.01.2024 rev. 1

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER:
JM Norge region Vest

ARKITEKT
PV arkitekter AS

HOVEDENTREPRENØR
JM Norge AS

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

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

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

Ørnafjellet - nasjonal arealplan_ID: 4627_523, vedtatt 11.05.2023.

BYGGETOMTA

Vegetasjon	Skog, myr
Terreng/grunnforhold	Skrående terreng, topplag av jord og fyllmasser, 0-10m til fjell.

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet	Privat veg
Garasjeløsning/biloppstilling	Parkeringskjeller
Gjesteparkering	Ja

EIENDOMMEN OMFANG OG STØRRELSE

Eiendommen

Gårdsnr. 10 Bruksnr. 744

Størrelse på eiendommen

23 081 m2

Antall boenheter

Hele feltet er forventet å bestå av 121 selveierleiligheter og 12 rekkehus.
Leilighetene er fordelt på 4 bokker

- Hus A: 32 leiligheter
- Hus B: 28 leiligheter
- Hus C: 25 leiligheter
- Hus D: 36 leiligheter

Feltet vil bli bygget ut i flere byggetrinn.

FREMTIDIG EIERFORHOLD

Matrikkelnummer vil bli fastsatt i forbindelse med organisering av eiendommen og Eiendommen (tomt og bygninger) deles i flere byggetrinn, og vil bestå av flere sameier.
Garasjekjeller (boder og p-plasser) vil bli organisert som en anleggseiendom (eget sameie), og uteareale ne vil bli organisert som et realsameie.

Byggetrinn 1 består av selveierleiligheter. Hver kjøper blir eier av en ideell andel av eiendommen, og får enerett til bruk av en bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler. Hver leilighet, kan individuelt belånes.
JM Norge AS vil besørge seksjonering og dannelse av sameier før innflytting.

Eieren har full råderett over sin seksjon, med begrensninger som fremgår av sameieved-tektene, av «Lov om eierseksjoner» og av kjøpekontrakt. Ved kjøp av parkeringsplass, vil de samme forholdene være gjeldende for denne. For garasjekjeller og uteareal gjelder «Lov om Sameige».

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.

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).

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.

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest. Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori oransje A for de fleste leilighetene. 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.

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.

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 8175:2012 klasse C.

SIKKERHET
Boligene bygges etter de sikkerhetsbestemmelsene som myndighetene har pålagt, blant annet:
- Automatisk brannslokkingsanlegg (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. Flate tak og takterrasser utstyres med sluk. Avløp fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til kommunalt ledningsnett / stedlig fordrøyningsmagasin og videre til kommunalt ledningsnett (velg).

Regn- og smeltevann fra terreng vil 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 eget hovedtavlerom.
Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingsskap og svakstrømskap.

PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealene opparbeides som angitt på kontraktstegning. Disse er retningsgivende, og kan avvike noe ved endelig leveranse.

Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for trafikk fra personbil/ambulanse. Noen adkomstveier er dimensjonert for liten lastebil/traktor, lastebil/brannbil. Arealene asfalteres og utstyres med gatebelysning.

SKILT

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

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

Skilt som angir brannoppstillingsplass monteres i utearealet.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING
Består av en kombinasjon av betongsåle støpt på komprimert sprengsteinsfylling og peler til fjell

GRUNNMUR
Kjellervegger mot terreng (grunnmurer) støpes i betong og isoleres utvendig

BÆREKONSTRUKSJONER
Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller brannisolerte stålsøyler.

Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong.

Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

YTTERVEGGER
Yttervegger er bindingsverk av tre med 25 cm isolasjon og fuktbestandig plate utvendig

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

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

FASADEMATERIALE
Hovedsakelig platekledning, for øvrig trepanel og skjermtegl

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

BALKONGER
Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall fra veggen og ut til renne. Vann ledes videre til nedløpsrør.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG OG TAKTERRASSER
Over øverste balkong bygges tak av betongplate. Krager ut med samme dybde som balkong. Over takterrasser bygges baldakin av aluminiumskonstruksjon som krager ca 0,9 meter ut fra fasade.

REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER
Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass.

INNVENDIGE 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. Innvendige lettvegger isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd.

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

VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER
20 cm betong med 10 cm påforing og isolasjon for å gi god lyddemping

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

TRAPPEROM
Trapper bygges av betongelementer som hviler på lydisolerende gummiklosser

BITRAPP
Leveres i stål. Trappen blir avlåst, men kan åpnes fra innside i tilfelle rømningsbehov.

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

Parkeringsplasser har en netto bredde på ca. 2,5 meter og en netto dybde på ca. 5,0 meter.
Parkeringsplasser, hvor vegg eller søyle er til hinder for åpning av bildør, har en netto bredde på ca. 2,8 meter
Parkeringsplasser ved endevegg har en netto bredde ca. 3,0 meter.

Det kan for øvrig være plasser som avviker og som er smalere enn dette. I disse tilfeller skal dette opplyses om ved salg av disse plassene.
Manøvreringsarealet i kjørebanen er ca. 6,5 meter

Takhøyden i garasjen er minimum 2,2 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.

Ladestasjon for elbil kan bestilles som tilvalg. Anlegget styres med dynamisk laststyring. Alle ladere er 32A, slik at det vil være mulig å få opptil 22 kW. Effekten ved samtidighetsfaktor 1 vil være på ca. 2,3 kW (effekt dersom samtlige plasser lader samtidig). Anlegget driftes av MER eller tilsvarende leverandør. Det tilkommer strømforbruk og abonnementskostnad ved bruk av ladestasjon

Det gjøres oppmerksom på at Ørnafjellet er rammesøkt oktober 2023 og prosjektert etter Byggforsk "Anvisning for parkering" av gammel norm.

BODER
Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller. Vegger mellom boder leveres av stålnetting. Enkelte leiligheter har sportsbod tilknyttet felles korridorer i boligetasjene.

SYKKELBODER
Det er avsatt 2 stk sykkelplasser pr. leilighet. Plassene er lokalisert enten i utvendig sykkelbod eller inne mot vegger i parkeringskjeller. Sykkelplassene er arrangert i stativer fordelt på to høyder.

AVFALLSHÅNDTERING
Det leveres nedsenkede avfallscontainerer med nedkast ved inngangen til området

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.

VARME, VANN OG SANITÆR
I våtrom leveres elektriske varmekabler med termostat. I stue/kjøkken leveres elektriske panelovner. 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.

SPRINKLER
Det leveres automatisk brannslokkingssystem

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. Filtrert og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom, kjøkken og fra innvendig bod.

Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal frem til ventilasjonsanlegg.

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. TV-abonnement bestilles av kunden selv hos 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.

ØVRIG
Dersom fravalgsvegg med stikkontakter fjernes vil stikkontakt bli utenpåliggende på betongvegg. Gjelder leiligheter på 59 kvm.

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALER

	GULV	VEGGER	HIMLING, ANNET
Inngangsparti felles	Keramiske fliser/trinnlyddempende belegg	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Trapperom	Keramiske fliser/trinnlyddempende belegg	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Korridorer	Trinnlyddempende belegg	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Felles boder	Betong/Støvbundet betong	Malt	Himlingsplater av mineralul

BOLIGENE

OVERFLATER
Gulv leveres som hvitpigmentert tre-stavs eik. Gulv i våtrom er flislagt med gjennomfargede fliser i 20x20. Vegger er malt i NCS1603-Y31R Kalk på gips eller betong. Vegger i våtrom er flislagt med hvite matte fliser i 20x40 cm. Alle himlinger males hvite. Bad og entré har nedforet himling. Det er synlige V fuger mellom betongdekkene i himling.

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

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 forventer i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved 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 (entre og innerdører) leveres med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder.

VINDUER OG VINDUSDØRER
Vinduer og vindusdører er av tre med ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Vinduer og vindusdører leveres med gipsforinger i overkant, underkant og på sidene.

INNREDNINGER
Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene og innredningsguide på prosjektets hjemmeside.

Kjøkken leveres av Sigdal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av Svedberg eller tilsvarende. Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende.

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

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 karmer og dørblad i malt, hvit utførelse.

ROMSKJEMA BOLIGENE

ROM	ROM	VEGGER	HIMLING
Entré	Eikeparkett	Malt, NSC 1603-Y31R	Malt, hvit
Kjøkken	Eikeparkett	Malt, NSC 1603-Y31R	Malt, hvit
Stue	Eikeparkett	Malt, NSC 1603-Y31R	Malt, hvit
Soverom etc	Eikeparkett	Malt, NSC 1603-Y31R	Malt, hvit
Baderom	Keramiske fliser. Sluk	Keramiske fliser	Nedforet himling av gips som males
Vaskerom	Keramiske fliser. Sluk	Malt, NSC 1603-Y31R / Keramiske fliser	Nedforet himling av gips som males
Toalett uten sluk	Keramiske fliser som i baderom	Malt, NSC 1603-Y31R	Nedforing som i baderom
Bod i boligen	Eikeparkett	Malt, NSC 1603-Y31R	*Malt, hvit
Privat oppholds-areal på bakken	Det blir lagt kebony eller tilsvarende på terrassegulv.	Leskjerm i leilighetsskille	
Takterrasse	Det blir lagt kebony eller tilsvarende på terrassegulv.	Leskjerm i leilighetsskille Rekkverk: se teknisk beskrivelse	
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.

*Himling i boder i boligen vil stedvis få lav høyde grunnet kryssende ventilasjonskanaler.

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, 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 eller annet i betongvegger.

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, ulike valg som er kostnadsfrie og hvilke tilvalg som kan bestilles og pris for tilvalgene. JM tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av at produkter utgår og endres hos 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 innredningsvelger. Ved behov kan kjøper be om et møte med en av JMs innredningsansvarlige for å få veiledning.

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 tilvalgsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede.

TILVALGSBESTILLING – PRISER

Alle priser er inklusive mva og viser merkostnaden for å oppgradere fra standard innredning til det aktuelle tilvalgsproduktet. 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. I så fall gis det ikke kompensasjon for at slike produkter utgår fra leveransen.

Det tas forbehold om at prisene på tilvalg i innredningsvelgeren er åpne for justering og kan endres frem til signert innredningsavtale.

KONTROLL AV BESTILLING

Det er svært viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overenstemmelse 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.

SIGNERING

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalgsfristen 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 buofl §47 tredje ledd.

7. Dokumentasjon

HUSEIERBOK

Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert en minnepenn 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

Vedrørende Bustadfjellsmyra
Utbygger planlegger en fremtidig utvikling og bruk at området «Bustadfjellsmyra». Utbygger har allerede fylt ut området og foretatt grovplanering, samt regulert området til nærmiljøanlegg. Det kan være aktuelt at området opparbeides til felles friområde med oppholdsområder og lek for samtlige beboere i Stongafjellet boligfelt. Dette er foreløpig på et planleggingsstadium og det er derfor ikke avklart om og i hvilket omfang dette er aktuelt. Det kan bli aktuelt at utbygger gjør ferdig et utgangspunkt for anlegget, og at dette kan lage et grunnlag for videre utvikling av de ulike velforeningene på Stongafjellet.

Dersom det blir slik at Bustadfjellsmyra blir opparbeidet som et fellesanlegg eller område for Stongafjellet, vil samtlige velforeninger, eierseksjonssameier og borettslag i feltet bli medansvarlig for dens drift og vedlikehold. Det kan påløpe utgifter i den forbindelse og kjøper gjøres med dette oppmerksom på at en gjennom fellesutgiftene i sameiet kan bli belastet sin forholdsmessige andel av disse.

DRIFTSAVTALER

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

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

Kjøperne har ansvar for at drifts- og vedlikeholds-rutiner 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

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 7 dager etter 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 3 virkedager før overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler/oppgjørsmegler. JM kan stille garanti iht buofl § 47 for å kunne disponere over betalinger som er foretatt til oppgjørsmeglers konto. Renter av innbetalingen vil da også tilfalle JM.

BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJON

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf eierseksjonsloven § 23.

SIKKERHETSSTILLELSE

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

OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Dokumentavgift 2,5% av andel tomteverdi for seksjonen, se prisliste.
Andel tomteverdi utgjør kr 2 743,- pr kvm BRA.

Dokumentavgift realsameie fellesareal:	kr 125,-
Dokumentavgift ved kjøp av p-plass:	kr 750,-.
Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr 500,-
Tinglysingsgebyr pr pantedokument:	kr 500,-
Pantattest:	kr 240,-
Etableringsgebyr sameiet/realsameiet	kr 1530,-

Startkapital til sameiet på to måneders fellesutgifter. Startkapital blir fakturert av forretningsfører.

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 omkostnings-beløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

PRISER, BUDGIVNING

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

KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS

JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før bud aksepteres. Kjøpere 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 følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- at det gis nødvendige offentlig godkjenninger herunder igangsettingstillatelse, og
- at tilstrekkelig antall boliger (normalt ca 50%), og
- at byggestart vedtas av JMs styrende organer.

JM hever forbeholdene 15.10.2024. 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.

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.

OVERTAKELSE

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen innen 4. kvartal 2026. Denne tidsangivelsen er basert på estimert byggetid pr salgsstart, og er derfor foreløpig og ikke bindende. 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 10 uker før ferdigstillelse av boligen.

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

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at 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.

JM overskjøter boligen til i kjøpers navn iht kjøpe-kontrakten 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 JMs samtykke. Det godtas kun ejemmelsendring i rett oppadstigende 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 detaljprosjektert, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

JM forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger. JM har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. JM forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger.

Alle presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsmaterialet er av illustrativ og generell karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer m.v som ikke inngår i leveransen eller passer for alle boliger. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis. I tilfelle motstrid mellom plantegningshefte og kontraktsvedlegg, vil sistnevnte ha forrang.

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.

PARKERING

Det er planlagt inntil 121 garasjeplasser i felles parkeringsanlegg under bygg A, B og C. 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 fellearеal 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. 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.350 000,- + omk. og kan kjøpes etter avtale med selger. Det er et begrenset antall parkeringsplasser i garasjekjeller og leiligheter over 50 kvm vil ha førsteprioritet til å kjøpe. Det vil bli opprettet en venteliste på leiligheter under 50 kvm, disse vil få mulighet til å kunne kjøpe en p-plass på et senere tidpunkt forutsatt at det er flere ledige parkeringsplasser.

Parkeringsanlegget blir et eget realsameie, det samme gjelder utvendige fellesarealer på bakkeplan. Det blir dermed egne vedtekter for disse to sameiene.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder før innflytting.

Det gjøres oppmerksom på at Ørnafjellet er rammesøkt oktober 2023 og prosjektert etter Byggforsk "Anvisning for parkering" av gammel norm.

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.

FORSIKRING

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

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

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

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

Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca kr 37 pr kvm BRA pr måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået.

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

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

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

Det er pliktig medlemskap i realsameiet som dekker fellesområder. Felleskostnad for dette er inkludert i felleskostnad for bolig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og kloakk er offentlig.

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

TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER

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

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.

LIKNINGSVERDI

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

SAMEIEFORHOLD

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameie som etableres for eiendommen, og tilsvarende for kjøpere av p-plasser dersom det

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

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

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

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

1-ÅRSBEFARING

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

MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE, MEGLERHONORAR M.V.

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkeltsaker 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 JMs 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 på forhånd. Transport av kontrakten vil bare bli gitt 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 transport kan JMs 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 75.000,-. 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.

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

tvangsfullbyrdelsesloven § 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.

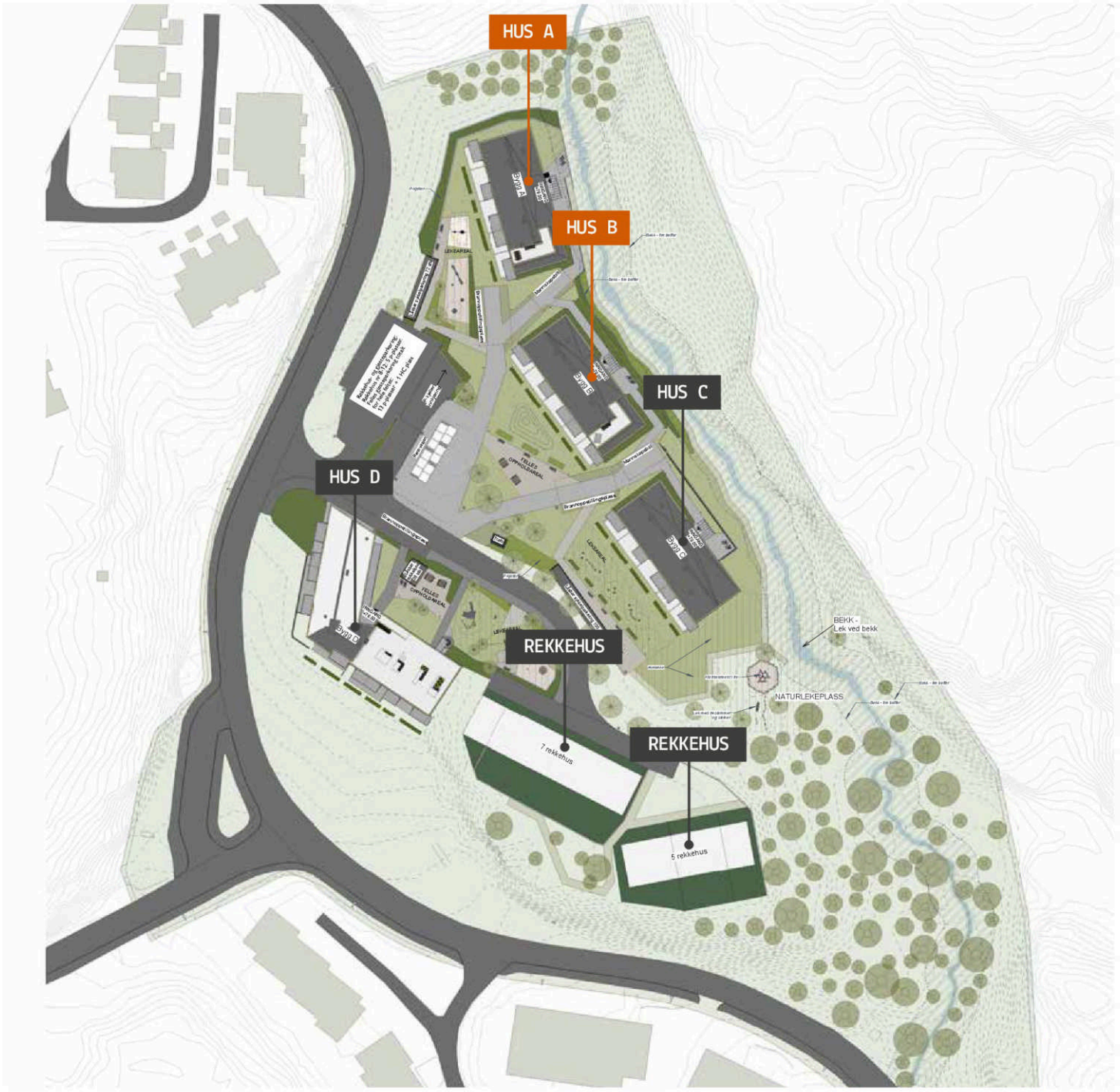
Arealene i prislisten er oppgitt i internt bruksareal (BRA-i). På kontraktstegning fremkommer også øvrige arealer. Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

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

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl. 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.



Dette er en illustrasjon og kan avvike fra virkeligheten.

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.

JM Bolig

JM NORGE AS / DAMSGÅRDSVEIEN 69, 5058 BERGEN / +47 67 17 60 00 / BERGEN@JM.NO /JM.NO

U T K A S T

V E D T E K T E R

for

Ørnafjellet 1 Boligsameie

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Ørnafjellet 1 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.202x.

(2) Ørnafjellet er et boligprosjekt under utvikling og vil ved ferdigstillelse bestå av totalt fem boligsameier i hus A og B, C, D og rekkehusene, en felles utomhuseiendom og en felles garasjeeiendom (samlet omtalt som Prosjekt Ørnafjellet).

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 60 boligseksjoner i eiendommen gnr. 10, bnr. 744 (under fradeling) i Askøy kommune.

Sameiet har tinglyst bruksrett til 49 sportsboder i anleggseiendommen gnr. 10, bnr. xx (garasjesameiet) som er videre tildelt 49 av boligseksjonene i sameiet, jf. pkt. 3-1 (1), 2. ledd. 11 boligseksjoner er tildelt sportsboder i sameiets fellesareal.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. 3 boligseksjoner har en ekstra sportsbod seksjonert som tilleggsdel til seksjonen.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk

kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Hver boligseksjon har enerett til bruk an en sportsbod som enten er plassert i sameiets fellesarealer eller i anleggseiendommen gnr. 10, bnr., xx (garasjesameiet). xxx

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg

på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende

Endring av utomhusarealer som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Garasjeeiendommen og utomhuseiendommen

4-1 Organisering av Garasjeeiendommen

Seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass, har disse i underliggende parkeringskjeller. Parkeringskjelleren er en egen eiendom gnr. 10, bnr. xxx (anleggseiendom) organisert som et eget tingsrettslig sameie. Sameiet Ørnafjellet 1 Garasjesameie org.nr xxx xxx xxx.

Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Ørnafjellet garasjesameie. Punkt 4-2 til 4-5 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter og derfor kun til orientering. Punktene 4-2 til 4-5 kan endres av styret i Ørnafjellet 1 Boligsameie uten behandling i årsmøtet dersom vedtektene til garasjesameiet endres.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor prosjektet Ørnafjellet eller utbygger JM Norge AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Usolgte plasser eies av utbygger JM Norge AS.

Eierandel i sameiet er tinglyst med realkobling til boligseksjonen som disponerer parkeringsplassen og kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Ørnafjellet 1 Boligsameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Ørnafjellet.

4-3 Utleie av parkeringsplass

Parkeringsplassene kan kun leies eller lånes ut til de som den også kan selges til. Nærmere regler og retningslinjer for utleie av parkeringsplass er regulert i vedtektene for garasjesameiet.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede eier en sameieandel med bruksrett til en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

4-6 Gjesteparkering
Det er 10 utvendige parkeringsplasser for gjesteparkering.

4-7 Utomhuseiendommen
(1) Eiendommen gnr. 10 bnr. xx består av felles utomhusarealer for Prosjekt Ørnafjellet og eies i et tingsrettslig sameie mellom eierseksjonssameiene i Prosjekt Ørnafjellet ("**Utomhuseiendommen**").

(2) Utomhuseiendommen ferdigstilles og overleveres etappevis til eierseksjonssameiene i Prosjekt Ørnafjellet. Sameiet ferdigstilles før øvrige byggetrinn i Prosjekt Ørnafjellet, og JM Norge AS/utbygger vil i en mellomfase stå oppført som hjemmelshaver til de deler av Utomhuseiendommen som ikke er ferdigstilt ved overlevering av eierseksjoner i Sameiet.

(3) Boligsameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av utomhuseiendommen, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til kollektive innholdstjenester som bredbånd og evt. tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.**7**
Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver seksjon en stemme.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11-5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden
Sameiets eiendom inngår i en større utbygging i medhold av reguleringsplan Nasjonal arealplan_ID: 4627_523, vedtatt 11.05.2023.

JM Norge AS har rett til å disponere usolgte leiligheter i Sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter i Prosjekt Ørnefjellet. Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste bolig i Prosjekt Ørnafjellet er overlevert ny eier.

Sameiet og seksjonseierne skal ikke foreta seg noe som forhindrer JM Norge AS sitt arbeid for å ferdigstille Sameiets bygninger og fellesarealer, øvrig omkringliggende bebyggelse, Utomhuseiendommen og Garasjeeiendommen. Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggetiden vil forekomme støy, støv og anleggstrafikk i tilknytning til rive- og byggearbeider, samt opparbeidelse av gatetun og offentlige arealer på omkringliggende eiendommer. Midlertidige sikringstiltak (anleggsgjerde mv.) må aksepteres.

JM Norge AS har rett (men ikke plikt) til å møte på styremøter og årsmøter frem til siste seksjon i Prosjekt Ørnafjellet er overlevert til ny eier.

Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste seksjon i Prosjekt Ørnafjellet er overlevert til ny eier.

ooOoo

VEDTEKTER
For
ØRNAFJELLET GARASJESAMEIE

Gnr. 10, bnr. xx, i Askøy kommune
Fastsatt av JM Norge AS ved første gangs salg

§ 1
Navn

Sameiets navn er Ørnafjellet Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 10, bnr. XX, i Askøy kommune (Anleggseiendommen/sameiet). Anleggseiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for eierseksjonssameiene innenfor Prosjekt Ørnafjellet (eierseksjonssameiene).

Sameierne eier en ideell andel av garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av 121 andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/121. Eierandel i sameiet er tinglyst med realkobling til boligseksjonen som disponerer parkeringsplassen

Eierseksjonssameiene har tinglyst rett til adkomst og bruk av alt fellesareal, som kjøre- og adkomstareal, boder og andre tekniske rom som betjener eierseksjonssameiene.

Erklæringen følger som **vedlegg 2** til disse vedtektene.

§3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte anleggseiendommen til beste for sameierne og bruksrettshaverne (eierseksjonssameiene).

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av anleggseiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §5 og §6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over anleggseiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen og i

nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

Eierandel i sameiet er tinglyst med realkobling til boligseksjonen som disponerer parkeringsplassen og kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Ørnafjellet 1 Boligsameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Ørnafjellet.

Parkeringsplassene kan kun leies eller lånes ut til de som den også kan selges til.

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir enerett til bruk av en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. **vedlegg 1**.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. Det tilligger styret å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som eier en sameieandel og har dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig. Dersom det på parkeringsplassen er installert ladepunkt for elektriske kjøretøy, kan eieren av plassen ikke pålegges midlertidig bytte av denne med mindre den som krever slikt bytte først har sørget for og bekostet flytting av ladepunktet eller at tilsvarende ladepunkt blir installert.

Styret kan når særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, **vedlegg 1**. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av eventuell revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og eventuelt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det skal velges minimum ett styremedlem fra styrene i hvert av eierseksjonssameiene på Ørnafjellet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

(1) Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav sameiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier eller bruksrettshaver som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner.

Sameieren eller bruksrettshaveren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren eller bruksrettshaveren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier eller bruksrettshaver. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel. Felleskostnadene skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Eierseksjonssameiene skal dekke kostnader knyttet direkte til de arealer de har bruksrett til som en særkostnad og en forholdsmessig andel av kostnader som er felles for hele eiendommen, som f.eks. bygningsforsikring og energi.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier hefter utad ikke for en annen sameier sin andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter

sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den rammen sameiermøtet har gitt.

§ 19
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

ØRNAFJELLET 1 BOLIGSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT

25.01.2024

DRIFTSINNTEKTER	NOTE	
Felleskostnader - Brøk	1	1 412 000
Felleskostnader - Bredbånd	2	216 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 628 000**
DRIFTSUTGIFTER		
Revisjon		-8 000
Forretningsførsel		-107 000
Styrehonorar		-90 000
Arbeidsgiveravgift		-12 600
Forsikringer		-150 000
Drift og vedlikehold bygninger		-300 000
Drift og vedlikehold heiser		-50 000
Drift og vedlikehold utearealer		-50 000
Ørnafjellet utomhussameie		-50 000
Energi fellesarealer		-125 000
Vaktmestertjenester og renhold		-300 000
Bredbånd		-216 000
Andre driftskostnader		-25 000
SUM DRIFTSUTGIFTER		**-1 483 600**
ÅRSRESULTAT		**144 400**

FORUTSETNINGER

leiligheter / areal totalt	60	4 200

NOTER

1 - Felleskostnader brøk	kr 28,00 pr kvm/mnd
2 - Bredbånd	kr 300,00 pr seksjon/mnd

Parkering
Felleskostnader for garasjeplass i Ørnafjellet Garasjesameie er stipulert til kr 200,- pr mnd kommer i tillegg
Strøm til lading av el-bil kommer i tillegg

Kommunale avgifter / eiendomsskatt
Kommunale avgifter / eiendomsskatt faktureres den enkelte seksjonseier iht Askøy kommune sitt regulativ

Bredbånd
Hvilke produkter som leveres fra leverandør har endret seg vesentlig de siste årene. Utbygger velger et produkt som er vanlig ved overlevering av prosjektet. Pris vil avhenge av produktet som leveres, og vil også kunne endres dersom styret eller årsmøtet inngår avtale om annet produkt enn antatt i budsjett.

Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre og/eller større kostnader.

PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN

Sendes til: Privatmegleren PrivatMegleren Nybygg v/Ximena Andrea Sagenes
Tlf: 93 68 05 86 Mail: xs@privatmegleren.no

For prosjektet: Ørnafjellet 1
Gnr. 10 Bnr. 744 i Askøy kommune
Oppdragsnummer: 194-24-9007
Bolignummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: kr. med bokstaver: 00/100

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave m/tilbehør for eiendommen.

Ved første gangs oversendelse må kopi av leg. for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort).

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Bank/låneinstitusjon:	Referanse & tlf. nr.	
Lån		Kr
Egenkapital		Kr
Totalt		Kr

Ønskes uforpliktende finansieringstilbud fra Nordea? ☐ *JA ☐ NEI

* Ved ønsket finansieringstilbud fra Nordea, så aksepteres det at megler får informasjon fra Nordea om utfallet av søknadsprosessen.

Ønskes uforpliktende verdivurderig av egen eiendom fra Privatmegleren ☐ JA ☐ NEI

Overtagelse: ved ferdigstillelse - som angitt i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende til og med den: Dato:_____ Kl.: _____

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at utbygger/selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Budgiver er kjent med meglers forbrukerinformasjon om budgiving og de forpliktelser som budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha mottatt komplett salgsoppgave/eiendomspresentasjon med alle vedlegg. kjøpetilbudet er bindende for budgiver når det er kommet til utbyggers/ selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at kjøpetilbud og bud logg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgiving. Budgiver aksepterer at selger/megler kan innhente kredittopplysninger.

Navn:		Navn:	
Adr./Postnr.:		Adr./Postnr.:	
Fødsels-og personnr.:		Fødsels-og personnr.:	
E-post:		E-post:	
Tlf./mob.:	Tlf. arb.:	Tlf./mob.:	Tlf. arb.:
Dato:		Dato:	
Sign.:		Sign.:	

(fylles ut av utbygger/ selger)

Selgers aksept /motbud til denne budgiver;

Kr.

Sted/ dato:

Sign.:

Betalingsplan
10 % ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12 og § 47. Det forutsettes 20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppfl. § 47.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:
- Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via epost eller via **BankID** på hjemmesiden til prosjektmegler.
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.
- Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet.

Kostnader ved avbestillinger:
Kjøper er ved avbestilling ansvarlig for alle merkostnader ved et videresalg. Kontakt megler for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet av kjøper.

Omkostninger:
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales, tinglysningsgebyr for skjøte med kr 500,-, tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 500,- og 2,5 % av andel tomteverdi (se prisliste). Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Formidling:
PrivatMegleren Nybygg mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger.

Sted/dato	Budgivers signatur	Budgivers signatur

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stongafjellsvegen 99 B-H0204, 5301 Kleppestø
Gnr. 10, Bnr. 744, Askøy kommune.

Oppdragsnummer:
194260044

Meglerforetak: Privatmegleren Nyeboliger Bergen

Saksbehandler: Magnus Sandvåg

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 954 88 037

E-post: magnus.sandvaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
