

ASKER

Fusdal Torg

LEVERANSEBESKRIVELSE HUS 1 OG 2



Fusdal Torg hus 1 og 2

UTGIVELSESDATO

Januar 2022

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER

JM Norge Region Oslo

HOVEDENTREPRENØR

JM Norge AS

ARKITEKT

TAG Arkitekter AS

SALG VED

JM Norge AS

Org.nr.: 928 350 122,

Mustads vei 1, Oslo

Lise Helene Wiik

lise.wiik@jm.no

Mobil: 928 10 074

Elisabeth Evensen Duus

elisabeth.duus@jm.no

Mobil: 908 84 705

INNHold

1. Eiendommen	3
2. Miljø, energi og sikkerhet	4
3. Utvendig anlegg	5
4. Tekniske opplysninger	6
5. Innredninger og overflater	8
6. Innredningsvalg	9
7. Dokumentasjon etc.	10
8. Kontraktsmessige forhold vedrørende eierseksjonsbolig	11

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.

Illustrasjoner er idébilder som kan avvike fra virkeligheten.

1. Eiendommen

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan Vedtatt 15.06.2021 (plan-ID: 02202017027)

BYGGETOMTA

Vegetasjon: Løvdominert blandingsskog. En stor del av tomten består av hensynssone H560 iht. reguleringsplankartet. Det er utarbeidet en egen skjøtelsesplan for dette området som kommunen og beboere ansvarer for. Det er bl.a. registrert fremmede plantearter og rødlistede arter i hensynssonen

Terreng/grunnforhold: Terrengtet er kupert med kote ca. +110 i sørvest til ca. kote +82 i nordøst. Grunnforhold består av fjell og fyllmasser som varierer fra 0,7 til 5,1 meter under terreng.

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet: Regulert adkomst er fra Askerveien med innkjøring til parkeringskjeller øst på feltet.

Garasjeløsning/biloppstilling: Parkering oppføres iht. reguleringsbestemmelsene. Parkeringsplassene vil bli opparbeidet i underjordisk parkeringsanlegg på én etasje. Alle parkeringsplasser er utstyrt med el-billader. Parkeringsplass kjøpes separat

Gjesteparkering: Det etableres kantparkering langs Askerveien. I tillegg er det parkeringsplasser i Erteløkka P-hus beregnet for besøkende..

OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen	Gårdsnr.: 50, Bruksnr.: 434 i Asker kommune.
Størrelse på eiendommen	Ca. 6 375 m ²
Antall boenheter	84 stk.
Antall parkeringsplasser	59 stk, hvorav 4 stk. er HC-plasser.
Antall MC-plasser	4 stk.

NÆRING

Plan 1 består av ca. 840 m² næringslokaler fordelt på 4 lokaler. Det tas forbehold om endelig oppdeling av antall næringslokaler. Næringslokalene selges som rålokaler. Næringen skal bruke samme avfallssystem som boligene.

FREMTIDIG EIERFORHOLD

Eiendommen eies per i dag av selskapet Asker Bolig AS, som også står som hjemmelshaver til eiendommen. Eiendommen vil bli fisjonert til et nytt selskap som JM Norge AS skal overta og som skal fusjoneres med JM Norge AS. Hjemmel til eiendommen vil bli overført til JM Norge AS før overlevering av boligene.

Eiendom 50/435 er en utskilt del av Eiendommen, som er regulert til gang- og sykkelvei og fortau. Arealet skal overføres til kommunen ved ferdigstillelse. Deler av Eiendommen, regulert til offentlig torg, vil også fradeles og overføres til kommunen.

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

JM har et forbehold om eierskap til delen av garasjekjeller som går under arealet regulert til veiformål. Enten vil kommunen stå som hjemmelshaver i samsvar med reguleringsplanens formålsgrenser og med utbyggingseiendommen med bruksrett til arealer under bakken eller omvendt. Det vil si at utbyggingseiendommen eier arealet og kommunen har bruksrett til å drifte og vedlikeholde veiarealene på bakkenivå.

Parkeringsplassene seksjoneres som en næringsseksjon. Kjøper av p-plass blir eier av en ideell andel. En parkeringsplass er lik ideell andel 1/59. 4 stk. MC-plasser, hvor hver og en av dem seksjoneres som en egen næringsseksjon.

Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen. JM tar forehold om endelig tomtestørrelse og at delesaken/makeskifte godkjennes som angitt.

2. Miljø, energi og sikkerhet

LAVENERGIHUS

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

JM har besluttet at alle bygg skal prosjekteres til å være minst 25% bedre enn krav i TEK 17 når det gjelder beregnet behov for levert energi til romoppvarming, ventilasjonsvarme og tappevann, inkludert energi til vifter og pumper, men eksklusive energi til teknisk utstyr og belysning o.l.

Myndighetskravet refererer seg til det søknadspåkravte tiltak, slik at 25 % bedre knytter seg til bygget og vil kunne variere i de enkelte boliger i en boligblokk.

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

ENERGIMERKING

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. Energimerket overleveres sammen med FDV-dokumentasjonen til boligen.

SUNNE MATERIALER

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

ALLERGIHENSYN

Boligene leveres med PVC-frie overflate- og tettesjikt, ettersom forskning har vist mulig sammenheng mellom allergiske plager hos barn og forekomst av PVC-plast. Vi unngår også allergifremkallende treslag som f.eks rød seder, santor palisander, merbau og sapelli.

I plantefelt som omgir boligene benyttes trær som er giftfrie og gunstige for allergikere, f.eks epletrær og roser.

KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall. Det etableres felles nedkast til avfallssugeanlegg for alle blokkene.

FUKTSIKRING

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

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

LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET

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

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

TILGJENGELIGHET

Alle boligene oppfyller krav til «tilgjengelig boenhet» i TEK 17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol i alle rom. Iht. TEK 17 er det likevel strekkelig at minst 50 prosent av boenhetene på inntil 50 m² BRA oppfyller kravet om tilgjengelig boenhet og kravet til utforming av bad og toalett.

Uteområdene er «universelt utformet», så langt topografi gjør det mulig.

SVANEMERKET

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

3. Utvendige anlegg

OVERVANNSHÅNDTERING

Flater med fast dekke bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Flate tak og balkong på tak over næring utstyres med sluk. Avløp fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til stedlig fordryningsmagasin og videre til kommunalt ledningsnett.

Regn- og smeltevann fra terreng vil i størst mulig grad bli ledet på overflaten til terreng for naturlig avrenning og drenering i grunnen.

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 hovedtavlerom i kjeller.

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

OFFENTLIGE AREALER

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

PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealene opparbeides som angitt på kontraktstegning.

Private veier, gangveier, og interne plasser vil belegges med tredekke, asfalt, grus, eller tilsvarende tilpasset bruksområdet og landskapsmessige hensyn. Arealene utstyres med belysning.

Private arealer mot fortau i sør er dimensjonert for sporadisk trafikk fra personbil/ambulanse.

LEKEPLASSER OG GRØNTANLEGG

Det skal opparbeides lekeplasser og grøntanlegg i samsvar med utomhusplanen. Endringer kan forekomme.

SKILT

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

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

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Byggene fundamenteres på pæler til fjell.

GRUNNMUR

Vegger mot terreng støpes i betong og isoleres utvendig.

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende vegger utføres av plasstøpt betong eller prefabrikkerte betongelementer, eller som bindingsverksvegg med skjulte brannisolerte stålsøyler. Innvendige bærende leilighetsskillevegger er av 20 cm betong.

Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

YTTERVEGGER

Yttervegger er bygget opp av bindingsverk i tre, isolert med mineralull og fuktbestandig plate utvendig.

VINDUER

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

FASADEMATERIALE

Bygg 1: trepanel, bygg 2-4: hovedsakelig tegl, for øvrig benyttes trepanel og plater. Utvendig kledning på balkongene utføres med trepanel.

YTTERTAK

Betongdekke som er isolert på oversiden. Isolasjon skrå-skjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran. Vannet fra takflatene ledes bort i rør innvendig i bygget. 50% av takene er sedum.

BALKONGER

Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke. Enkelte balkongelementer har bæresøyler. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall til renne og nedløpsrør.

Enkelte balkonger utføres med delvis eller full innglassing, iht. fasadetegninger. Innglassing leveres enten fra gulv til tak med rekkverk bak, eller med innglassing over rekkverk. Innglassing

leveres enten i åpen ramme eller med tett list mellom glasspartiene. Innglassing vil uansett kunne skyves åpen. Skillevegg på balkong utføres i frosted glass.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG OG TAKTERRASSER

Baldakin av betongplate som krager ca 2 meter ut fra fasade.

REKKVERK BALKONGER

Utføres med aluminium/glass/plater. Håndløper i aluminium. Dekkeforanter skjules med beslag.

INNVEDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre/stålprofiler som kles med gipsplater. Der det er krav om isolering mot lyd og/eller brann, for eksempel mellom leiligheter, bygges dobbelt bindingsverk som kles med to lag gipsplater på hver side og isoleres med mineralull.

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

ROMHØYDE

Innvendig netto romhøyde i boligene er ca 2,50 m, med unntak av leiligheter i underetasje K1 og plan 1 som vil få netto romhøyde på ca. 2,70 m i bygg 4 plan K1, ca. 3,20 m i bygg 3 plan K1 og ca. 3,60 i plan 1. I nedforede områder, f.eks i våtrom vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m. Der det ikke er nedforet himling vil det være synlige V-fuger i betongtak. Innkassinger til tekniske installasjoner lavere enn 2,20 m kan forekomme.

VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER

20 cm betong med 10 cm påføring og isolasjon for å gi god lyddemping.

FELLES INNGANGSPARTIER

Alle leiligheter, bortsett fra de på bakkeplan som har direkte adkomst utenfra, får inngang via felles inngangsparti. Inngangspartiet får overdekning utvendig og fotskraperist. Inngangsdør leveres i aluminium med glassfelt. Innvendig får inngangspartiet gulv belagt med fliser og malte vegger og himlinger.

PRIVAT HOVEDINNGANG

De leilighetene som får adkomst direkte til det fri leveres med ytterdør i isolert utførelse og med FG-godkjente låser.

TRAPPEROM

Trapper bygges av betongelementer med Terrasso-overflate, som hviler på lydisolerende gummiklosser. Det vil være en spalte mellom vegg og terrassotrapp med noe synlig innfesting av konstruksjoner.

BITRAPP

Leveres i galvanisert stål i bygg 2, 3 og 4.

HEIS

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

FELLES PARKERINGSKJELLER

Gulvet blir av ubehandlet betong som oljes/males. Vegger og søyler av betong samt vegger av mur males ett strøk. Der det er krav til ekstra isolasjon monteres isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling. Garasjeport av stål med automatisk portåpner.

Rør, kanaler og kabler vil være synlig på vegg/himling.

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

Parkeringsplassene er minimum 2,4 meter brede. Utover det varierer plassene i bredde og det henvises til plantegning for garasjen som viser p-plassenes enkelte bredder. Plan vil vedlegges kjøpekontrakt for p-plass.

Enkelte parkeringsplasser har bod i bakkant av p-plass.

Alle parkeringsplasser leveres med ladestasjon for elbil. 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. 2,9 kW (effekt dersom samtlige 59 plasser lader samtidig). Anlegget driftes av Mer Norway AS.

BODER

Det leveres en låsbar sportsbod for hver bolig plassert i kjeller og i plan 1. Leiligheter over 50 m² har minimum bodstørrelse på 5 m² og leiligheter under 50 m² har minimum bodstørrelse på 2,5 m².

Vegger mellom boder leveres av stålnetting. Bodveggene vil ha tett front i 2 meters høyde med netting over 2 meter mot tak. Det vil kunne være en liten avstand fra tak og ned til netting.

Noen boder er plassert i bakkant av parkeringsplass og disse vil ha tett vegg, terskel og dør.

Synlige rørføringer/ventilasjon og el kan forekomme i bodene.

SYKKELBODER

Det leveres sykkelstativ iht. plantegning for kjeller og utomhusplan.

AVFALLSHÅNDTERING

Prosjektet er tilknyttet Envac sitt avfallssugesystem. Det leveres ett felles nedkast mellom bygg 2 og 3 iht. utomhusplanen.

POSTKASSER M.V.

Det blir montert én postkasse for hver leilighet i hver oppgangs hovedinngang. Postkassene leveres med tagleser og brikke. Boliger som har inngang direkte fra bakkeplan vil ha postkasse sammen med øvrige postkasser i felles inngangsparti.

RINGEANLEGG

Ved hovedinngang leveres ringetablå med callinganlegg og kamera. Til hver bolig leveres dørtelefon som gjør det mulig å snakke med de som ringer på, samt åpne døren. Eventuelt kamera kan bestilles på tilvalg.

Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig. Boliger som har inngang direkte fra bakkeplan blir ikke tilknyttet callinganlegget og vil få vanlig ringeklokke ved egen inngangsdør.

VARME, VANN OG SANITÆR

Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som er vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med vannbåren varme i radiator der det fremgår av kontraktstegning.

Boligens totale varmebehov er dekket av radiatorvarme. Anlegget er dimensjonert for å holde +21 grader inne ved dimensjonerende utetemperatur. Det er ikke installert varme i hovedsoverom. Ønsker kunde eventuell ekstra oppvarming må elektrisk panelovn installeres selv av kunde.

I baderom leveres elektriske varmekabler med termostat. Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørfordelingsskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-i-rør skap plasseres på vegg i våtrom mot entré. Plassering vises på kontraktstegning. Felles forsyning med varmt forbruksvann. Det leveres ikke individuelle målere på forbruk av tappevann.

SPRINKLER

Det leveres automatisk brannslukkingssystem.

ELEKTRO STERKSTRØM

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

VENTILASJON

Boligene ventileres med enhetsaggregater. Avkast over tak og inntak via fasade. Enhetsaggregatene plasseres fortrinnsvis i bod, der det ikke er bod, plasseres aggregatet i skap over

kokeplate. Ved forsering av kjøkkenhette balanseres luftmengden for boligen ved forsering av tilluft stue/ oppholdsrom.

Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV, TELEFON OG BREDBÅND

Kabler for TV og internett føres fra svakstrømskapet frem til 1 stk. koblingspunkt (2 uttak) i stue til hver bolig. I resten av oppholdsrommene blir det lagt klar 1 stk. koblingsboks som kan benyttes til datauttak. Det blir også lagt klar 1 stk. koblingsboks ekstra i stuen ved spisebord om stue/kjøkken er over 20 kvm. Kunden bestiller selv om flere punkter skal fullføres klare for bruk.

Det er inngått felles avtale med Homenet, med bindingstid på 3 år. Avtalen innebærer internett med hastighet på 500/500 Mbits/s. Kunden kan selv oppgradere abonnement med eventuell TV-pakke etter avtale med signalleverandør. I nye boliger vil det kunne være varierende signalstyrke for mobiltelefon grunnet betongtykkelse og krav til energitette bygg. Dekningen vil avhenge av byggets plassering i forhold til basestasjoner. JM kan ikke garantere for signalstyrken til boligene.

Det er tilrettelagt for intelligente hjem i leilighetene, dette vil være tilvalg.

SKJEGGKRE M.V

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

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALENE

	GULV	VEGGER	HIMLING, ANNET
Inngangsparti felles	Keramiske fliser	Malt	Nedforet himling av gips. For øvrig malt
Trapperom	Terrasso	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Korridorer	Keramiske fliser med trinnlydsdempende matte under	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Felles boder	Støvbundet betong eller malt/oljet betong	Malt	Malt betonghimling med synlige tekniske installasjoner. For øvrig himlingsplater.

BOLIGENE

OVERFLATER

Gulv leveres som tre-stavs eikeparkett. Gulv i våtrom er flislagt med gjennomfargede fliser i 15x15. Vegger er hvitmalt på gips eller betong. Gipsskjøter og skruer hull sparkles. Vegger i badrom er flislagt med hvite matte fliser i 25x40 cm. Alle himlinger males hvite. Det er synlige v-fuger mellom betongdekkene i himling. Bad og entré har nedforet himling.

LISTVERK

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra bad og WC, hvor WC leveres med sokkelflis.

Dørgerikter leveres i med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder. Vinduer leveres uten foring og gerikter, men med vindusbrett i malt trevirke.

VINDUER OG VINDUSDØRER

Vinduer og vindusdører er av tre med ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Vinduer og vindusdører leveres med gips i overkant og på sidene. Vindusbrett leveres i malt tre. Farger bestemmes av arkitekt.

INNREDNINGER

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene.

Kjøkken og garderobeskap leveres av Marbodal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av INR eller tilsvarende. Skyvedørsgarderober leveres av Elfa eller tilsvarende. Leveransepliktige innredninger er tegnet med hel strek på kontraktstegning, stiplede innredninger er ikke del av leveransen.

AREALDEFINISJON

Arealene i prislisten og på kontraktstegninger er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940. Bruksarealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger. Primærrom er BRA fratrukket innvendig bod. Innvendig sjakter er medregnet i P-rom. De oppgitte arealer er å betrakte som ca. arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

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	GULV	VEGGER	HIMLING	MERKNADER
Entré	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt, NCS 1902-Y42R, glans 7 (hvit lin)	Malt, hvit, NCS S 0500-N, glanstall 3 Hvit LED downlights	Leveres med skyvedørs- garderober der det er vist med hel strek på kontrakts- tegning. Skyvedørsgarderober leveres med innredning.
Kjøkken	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt, NCS 1902-Y42R, glans 7 (hvit lin)	Malt, hvit, NCS S 0500-N, glanstall 3 Synlige V-fuger himling	Benker og skap som vist på kjøkkentegning. Foring mot tak. Oppkant benkeplate mellom benkeplate og overskap. Kjøkkeninnredning med hvit glatt front og beige-grå benkeplate. Det leveres integr. komfyr og induksjons- koketopp. Kjøøl/ frys og oppvaskmaskin.
Stue	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt, NCS 1902-Y42R, glans 7 (hvit lin)	Malt, hvit, NCS S 0500-N, glanstall 3 Synlige V-fuger himling	
Soverom etc	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt, NCS 1902-Y42R, glans 7 (hvit lin)	Malt, hvit, NCS S 0500-N, glanstall 3 Synlige V-fuger himling	Leveres med skyvedørsgarderober der det er vist med hel strek på kontrakts-tegning. Skyvedørsgarderober leveres med innredning.
Baderom	Keramiske fliser 15x15 med elektrisk gulvvarme. Sluk	Keramiske fliser 25x40	Nedforet himling av gips som males, NCS S 0500-N, glanstall 3 Hvit LED downlights	Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterner. Baderomsinnredning med speil og lysarmatur. Dusjvegger i klart glass. Det leveres benkeplate i de badene hvor det er avsatt plass til sidestilt vask og tørk.
Toalett uten sluk (WC)	Keramiske fliser 15x15 som i baderom, uten gulvvarme	Malt, NCS 1902-Y42R, glans 7 (hvit lin)	Nedforet himling av gips som males, NCS S 0500-N, glanstall 3	Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterner. Servantskap/skuff med speil og lysarmatur.
Bod i boligen	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt, NCS 1902-Y42R, glans 7 (hvit lin)	Nedforet himling av gips som males, NCS S 0500-N, glanstall 3	
Privat oppholdsareal på bakken	Terrassegulv av trevirke	Rekkverk av aluminims-profiler og glass.		
Balkong (Blokk)	Se teknisk beskrivelse kap. 4			

6. Innredningsvalg

JM ORIGINAL OG TILVALGSSORTIMENT

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

Innredningsvalg foretas i JM's digitale innredningsvelger.

RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER

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

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

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

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

TILVALGSPROSESS

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

Bestilling av tilvalg kan først skje etter at byggestart er besluttet. Kjøper vil da motta en innlogging til JM's digitale

innredningsvelger. Ved behov kan kjøper be om et møte med en av JM's innredningsansvarlige for å få veiledning.

TILVALGSFRIST

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

TILVALGSBESTILLING – PRISER

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

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

KONTROLL AV BESTILLING

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

SIGNERING

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

BETALING AV TILVALG

Betaling for tilvalgene skjer i utgangspunktet samtidig ved overtakelse av boligen. Dersom det imidlertid gjøres tilvalg for mer enn kr 300 000 skal kjøper betale overskytende beløp innen 7 dager etter signering av innredningsavtalen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglers konto iht kjøpekontrakten. 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 USB minnepenn med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold.

I eierseksjonssameier vil også sameiets styreleder få utlevert en digital styrebok som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg.

ERKLÆRINGER

Det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer for fremføring og plassering av tekniske anlegg som VA-ledninger, trafo og el- og fiberkabler.

DRIFTSAVTALER

JM vil på vegne av deg som kjøper inngå avtaler om

- Strømløyper (inkluderer avtale for abonnement til elbilladere)
- Abonnement på antenne/internett/telefon
- Forsikring på vegne av sameiet som etableres.

JM har også rett til dersom det er lovpålagt eller JM finner det hensiktsmessig å inngå avtaler på vegne av sameiet for:

- Drift og vedlikehold av heiser
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Drift og vedlikehold av garasjeporter
- Drift og vedlikehold av sprinkleranlegg
- Drift og vedlikehold av varmeanlegg
- Drift og vedlikehold av nødlis
- Gartnertjenester
- Vaktmestertjenester
- Renovasjon
- Forretningsfører

Videre oppfølging av avtalene som eventuelt inngås av JM håndteres av sameiets styre. Kostnadene inngår i beregnede felleskostnader.

Kjøperne overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner. Dette gjelder også vanning og vedlikehold av planter og gress. JM's reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold. 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 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 sine forpliktelser iht kontrakten i samsvar med buofl § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av vederlaget frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betales 2,5 % dokumentavgift av seksjonens andel av tomteverdien. Andel tomteverdi utgjør kr 25 071,- pr kvm BRA. I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr 585,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 202,-. Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet på kr 1 000,- og å konto innbetaling til sameiet på to måneders fellesutgifter (faktureres av OBOS).

Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

PRISER, BUDGIVNING

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

KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS

JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før bud aksepteres. Kjøpere som ikke er kredittverdige 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 JM's styrende organer.

Frist for å løfte forbeholdene er 31.12.22. 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 ferdigstillingsfristen) 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 i tidsrommet Q2-24 til Q1-25. 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 ferdigstilling av boligen.

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

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

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

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

ENDREDE LØSNINGER M.V.

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

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

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

SEKSJONERING

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

HC-PLASSER

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Kjøpere av slike p-plasser kan av styret pålegges å bytte parkeringsplass, jf eierseksjonsloven § 26.

FORSIKRING

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

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under

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

Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

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.

Utkast til budsjett som viser felleskostnader pr kvm BRA, følger som vedlegg til kjøpekontrakten. Budsjettet tas opp til behandling på første årsmøte. Endelig fastsettelse av første års drifts-budsjett og felleskostnader gjennomgås også på årsmøtet.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass. Kostnader pr p-plass er stipulert til kr 150,- pr mnd, og for MC-plass er stipulert til kr 75,- pr mnd.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a innboforsikring og strømavgifter.

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 tomtareal og tomtegrenser. Tilsvarende forbehold tas dersom fradeling eller sammenføyning skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter. Det tas også forbehold om justering av fellesarealer i forbindelse med seksjoneringen hvis dette anses hensiktsmessig.

HEFTELSE

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

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av grunnbokutskriften. I tillegg har

JM rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til sameie- eller naboforhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

LIKINGSVERDI

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

SAMEIEFORHOLD

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

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

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

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

1-ÅRSBEFARING

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

MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE, MEGLERHONORAR M.V.

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

Eiendomsmeglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a at megler har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Dersom salget skjer uten megler slik at det kun

benyttes oppgjørsmegler, skal kjøper ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedr finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan JM ikke holdes ansvarlig.

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

AVBESTILLING

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

TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke. 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 JM's salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. JM kan også andre stille vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 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.

Eventuell endring av eierskap eller navnenndring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. Det godtas kun hjemmelsendring i rett oppadstigende eller nedadstignede linje (les: til foreldre eller barn). I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr 10 000,- inkl. mva., som innbetales i forbindelse med endringen.

KJØPERS MISLIGHOLD

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

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir JM rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. JM kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. JM

har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som JM måtte være påført.

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

KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG

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

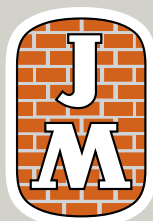
Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvise har gjort før deg. I over 75 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?



Bolig