AKERSHUS / JESSHEIM

Allergotskogen hus 4 og 5

LEVERANSEBESKRIVELSE






JM Bolig

Allergotskogen hus 4 og 5

UTGIVELSESDATO:
22.01.26 (revidert oktober 26)

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER:
JM Norge region Oslo

ARKITEKT
Halvorsen og Reine arkitekter AS

HOVEDENTREPRENØR
JM Norge AS

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

SALGSANSVARLIG
Kristoffer August Retvedt
E-post: kristoffer.retvedt@jm.no
Mobil: +47 952 57 900

INNHOLD

1. Eiendommen
2. Energi, miljø og sikkerhet
3. Utvendig anlegg
4. Tekniske opplysninger
5. Innredninger og overflater
6. Innredningsvalg
7. Dokumentasjon etc.
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

Vedtatt 26.10.2021 og dato for vedtatt endring 10.03.2026, PS35/26

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse. I Hus 5, 1. og 2.etasje er det regulert til omsorgsboliger. Omsorgsboligene er planlagt for personer med funksjonsnedsettelse med behov for ekstra assistanse. Det etableres i den forbindelse en omsorgsbase med døgnbemanning tilknyttet omsorgsboligene, som eies og driftes av Ullensaker kommune. Beboerne i omsorgsboligene vil selv være seksjonseiere og underlagt sameiets vedtekter. Det planlegges også et fåtall leiligheter med tilvisnings-avtale med Ullensaker kommune.

Prosjektet

Allergotskogen utvikles i flere trinn og vil bestå av blokkbebyggelse med boliger. JM planlegger å bygge til sammen ca. 300 boliger på felt B6.3 nord (BBB1 og BBB2 ref. reguleringsplanen). Andre trinn vil bestå av 87 leiligheter, hvorav 10 leiligheter er tilrettelagt som omsorgsboliger med tilhørende personalbase og fellesarealer. Det planlegges et fåtall leiligheter med tilvisningsavtale med Ullensaker kommune. Leilighetene er fordelt på 4 bygninger i 4 til 6 etasjer rundt et felles tun og med felles underliggende parkeringskjeller. Grendelekeplass nord på feltet (f_BLK1 ref. reguleringsplanen) er til felles bruk for alle eiendommene innenfor reguleringsplanen.

Byggetomta

Vegetasjon

Prosjektområdet ligger omkranset av en åpen skog med gran, furu og noen løvtrær, med et teppe av lyng som undervegetasjon. Skogen ligger som en ramme rundt boligene.

Terreng/grunnforhold

Grunnforhold består av tynne løsmasser over fjell. Prosjektområdet ligger på ca. kote 210. Grunnvannsnivå ligger på ca. kote 209-210 og vil følge nedbørsmengder og vannstanden i myra.

Adkomst/parkering

Adkomst til feltet

Regulert kjøreadkomst fra vei SKV1 med innkjøring til parkeringskjeller nord i bygg 5.

Garasjeløsning/biloppstilling

Parkering vil bli opparbeidet i underjordisk parkeringsanlegg på én etasje.
Alle parkeringsplasser er utstyrt med elbillader. Parkeringsplass kjøpes separat.

Gjesteparkering

Det etableres gjesteparkering på terreng nord for bygg 5, samt et par gjesteplasser i underjordisk parkeringsanlegg

Omfang og størrelse

Eiendommen	Gnr.: 131, bnr.: 178 i Ullensaker kommune.
Størrelse på eiendommen	Ca. 8 000 m²
Antall boenheter	53 stk. av 87 i eierseksjonssameiet.

Fremtidig eierforhold

Hjemmelshaver til eiendommen er JM Jessheim B6.3 BT2 AS.

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). Sportsbod seksjoneres ikke, men tilhører fellesarealet. Hver seksjonseier blir tildelt en sportsbod som seksjonen disponerer. Parkeringsplassene seksjoneres som en næringsseksjon. Kjøper av p-plass blir eier av en ideell andel.

Det tas forbehold om utforming av planer, antall seksjoner samt organisering og oppdeling av omsorgsboligene ref. planendring i pkt. 1 over. Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen.

2. Energi, miljø og sikkerhet

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

ENERGIMERKING
Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest. Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori «grønn A» eller «grønn B» for de fleste leilighetene. Enkelte endeleiligheter i 1. og øverste etasje kan ligge i kategori «lysegrønn B». 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 følge «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.

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.

3. Utvendige anlegg

Tekniske anlegg i grunnen

OVERVANNSHÅNDTERING
Flater med fast dekke bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Flate tak utstyres med overvannssluk.

Overvann som ikke infiltreres lokalt på området ledes til infiltrasjonsmagasiner med regulert utslipp til terreng. Ved større regnhendelser vil flomvann ledes bort fra eksisterende bebyggelse i vest og til eksisterende trygge flomveier mot myr i øst.

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

FJERNVARME
Rør med fjernvarme føres fram til koblingspunkt med varmeveksler i varmesentral i kjeller.

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

PRIVATE FELLESAREALER
Fellesarealene, lekeplasser og grøntanlegg opparbeides iht. utomhusplanen vedlagt salgsmaterialet. Endringer kan forekomme.

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

Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for trafikk fra lastebil/brannbil).

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

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

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING
Betongsåle støpt på komprimert sprengsteinsfylling med plasstøpte fundamenter.

GRUNNMUR
Vegger mot terreng (grunnmurer) støpes i betong og isoleres.

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

Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong. Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

YTTERVEGGER
Yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk i tre 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.

Glassets evne til å tåle temperaturforskjeller er begrenset. Når temperaturforskjellen mellom glassets randsone og midtsone overskrider en viss grense er det fare for termisk brudd. Termisk brudd kan skyldes tildekking eller bruk av for eksempel innvendige persienner, gardiner og klistremerker/folie påmontert glasset som medfører store forskjeller i overflatetemperaturer på glasset. Dette bør derfor unngås. Termisk brudd/sprekk er ikke reklamasjonsberettiget.

FASADEMATERIALE
Hovedsakelig tegl og trepanel.

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 vegg til renne og nedløpsrør. Renne i fremkant leveres uten fall. Stillestående vann og grønske må påregnes.

Skillevegg på balkong utføres i tre.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG OG TAKTERRASSER
Baldakin av betongplate som krager ut tilsvarende balkongens dybde.

REKKVERK BALKONGER
Rammer og håndløper i aluminium og enten glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass eller aluminiumspiler.

INNVENDIGE VEGGER
Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre/stålprofiler som kles med gipsplater. Innvendige lettvegger isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd. 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.

ROMHØYDE
Innvendig netto romhøyde i boligene er ca. 2,5 m. I nedforede områder, f.eks. i våtrom vil romhøyden være lavere grunnet tekniske føringer i tak, men min. 2,2 m.

Der det ikke er nedforet himling vil det være synlige V-fuger i betongtak. Innkassinger til tekniske installasjoner kan forekomme.

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

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

TRAPPEROM
Trapper bygges av betongelementer som hviler på lydisolerende gummiklosser. Det vil være en spalte mellom vegg og trapp med noe synlig innfesting av konstruksjoner.

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. 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 med styring fra mobil eller brikkeleser ved garasjeport.

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

Parkeringsplassene er ca. 2,5 meter brede.
Enkelte plasser er bredere dersom hindringer på siden tilsier dette.

Manøvreringsarealet er ca. 6,3 meter bredt.
Avvik kan imidlertid forekomme.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Enkelte parkeringsplasser har bod med åpning inn mot parkeringsplass.

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. 2,6 kW (effekt dersom samtlige plasser lader samtidig). Anlegget driftes av Aneo Mobility eller tilsvarende. Det tilkommer strømforbruk og abonnementskostnad ved bruk av ladestasjon.

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

Bodvegger leveres av stålnetting.

Noen boder er plassert på siden av parkeringsplass og disse vil ha tett vegg, terskel og dør.
Synlige rørføringer/ventilasjon og el kan forekomme i bodene.

SYKKELBODER
Det er avsatt plass til sykkelparkering i eget sykkelrom i 1. etasje i hus 5, samt i garasjekjeller. Det er også noen plasser ute på terreng.

AVFALLSHÅNDTERING
Det leveres nedgravde avfallscontainere med nedkast ved inngangen til området.

POSTKASSER
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 og kamera. Til hver bolig leveres dørtelefon som gjør det mulig å snakke med de som ringer på, samt åpne døren. Ev. svarapparat i bolig med video velges på tilvalg.

Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig.

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

Boligens totale varmebehov er dekket av radiator-varme. Det er ikke installert varme i soverom. 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. Plassering og åpningsretning fremkommer av kontraktstegning.

Felles forsyning med varmt forbruksvann. Det leveres ikke individuelle målere på forbruk av tappevann.

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

Luft tilføres oppholdsrom og avtrekk skjer fra våtrom og kjøkken.

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 svakstrømskap frem til 1 stk. koblingspunkt i hver bolig.

Det er inngått felles avtale med Global Connect, med bindingstid på 3 år. Avtalen innbefatter 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.

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

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALER

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING, ANNET
Inngangsparti felles	Keramiske fliser	Malt	Akustiske plater. For øvrig malt
Trapperom	Keramiske fliser eller terrasso	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Korridorer	Keramiske fliser med trinnlyds-dempende matte under	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Garasje	Ubehandlet betong	Malt	Malt betonghimling med synlige tekniske installasjoner. For øvrig himlingsplater.
Boder	Ubehandlet betong	Malt	Malt betonghimling med synlige tekniske installasjoner. For øvrig himlingsplater.

BOLIGENE

OVERFLATER
Gulv leveres som herdet tregulv. Gulv i våtrom er flislagt med gjennomfargede fliser i 20x20 cm. Vegger er malt iht. innredningskonsept på gips eller betong. Vegger i baderom er flislagt med hvite matte fliser i 40x20 cm. Alle himlinger males hvite. Bad, wc, bod og entré har nedforet himling.

Vegger av betong og gipsplater i primære rom som stue, kjøkken og soverom er helsparklet før to strøk maling. I øvrige rom er vegger av betong helsparklet og gipskledde vegger har to ganger skjøt- og flekksparkling før to strøk maling. I områder med nedforet himling av gips er det helsparklet før to strøk maling. I betonghimling er det synlige v-fuger mellom betongdekkene. Det fuges mot tak og i materialoverganger i hjørner.

Gipsskjøter i innvendige hjørner strimles og sparkles. Det kan også forekomme fuge i tillegg for å redusere risiko for riss/sprekk, men fuge erstatter ikke strimling og sparkling. Overgang mellom vegg og tak/himling fuges.

I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling 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 bad og WC, hvor WC leveres med sokkelflis.

Listverk leveres 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 terrassedører er av tre med ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra leverandør. Åpningsbare vinduer blir i hovedsak utadslående. 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 og innredningsguide på prosjektets hjemmeside.

Kjøkken leveres av Sigdal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av Svedberg/INR eller tilsvarende. Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende. Leveransepliktige innredninger er tegnet med hel strek på kontraktstegning, stiplede innredninger er ikke del av leveransen.

SANITÆRUTSTYR 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	GULV	VEGGER	HIMLING	MERKNADER
Entré	Herdet tregulv	Malt iht. innrednings-konsept	Malt, hvit, NCS S 0500-N. Hvit LED down-lights.	Leveres med skyvedørs-garderober der det er vist med hel strek på kon-trakts-tegning. Skyvedørsgarderobe leveres med innredning.
Kjøkken	Herdet tregulv	Malt iht. innrednings-konsept	Malt, hvit, NCS S 0500-N, Synlige V-fuger himling.	Benker og skap som vist på kjøkkentegning. Foring mot tak. Oppkant benkeplate mellom benkeplate og overskap. Kjøkken-innredning iht. innrednings-konsept. Det leveres integrert komfyr og induksjons-koketopp. Kjøl/ frys og oppvaskmaskin.
Stue	Herdet tregulv	Malt iht. innrednings-konsept	Malt, hvit, NCS S 0500-N, Synlige V-fuger himling	
Soverom etc	Herdet tregulv	Malt iht. innrednings-konsept	Malt, hvit, NCS S 0500-N, Synlige V-fuger himling	
Baderom	Keramiske fliser 20x20 med elektrisk gulvvarme. Sluk	Keramiske fliser 40x20	Nedforet himling av gips som males, NCS S 0500-N. Hvit LED downlights	Vegghengt toalett. Baderomsinnredning med speil og lysarmatur. Dusjvegger i klart glass. Det leveres benkeplate og overskap i de badene hvor det er avsatt plass til sidestilt vask og tørk.
Toalett uten sluk (WC)	Keramiske fliser som i baderom uten gulv-varme.	Malt iht. innrednings-konsept	Nedforet himling av gips som males, NCS S 0500-N.	Vegghengt toalett. Servantskap/skuff med speil og lysarmatur.
Bod i boligen	Herdet tregulv	Malt iht. innrednings-konsept	Nedforet himling av gips som males, NCS S 0500-N	
Privat oppholds-areal på bakken	Terrassegulv av varme-behandlet tre. For øvrig vekstjord.	Leskjerm eller beplan-ting i leilighetsskille.		
Balkong	Se teknisk beskrivelse kap. 4			

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

6. Innredningsvalg

BOLIGENES STANDARD INNREDNING OG INNREDNINGSKONSEPTER

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning, spesielt utviklet for prosjektet. I tillegg kan kjøper velge mellom 3 ulike innredningskonsepter. Produktene og fargene i konseptene er nøye utvalgt for å gi et godt og gjennomført resultat.

Innredningskonseptene skiller seg tydelig fra standard innredning, med egne farge- og materialvalg. Konseptene tilbys kostnadsfritt.

Av hensyn til produksjon og fremdrift er det satt en frist for valg av innredningskonsept ved kjøp etter byggestart. JMs representant vil informere om siste frist. Dersom det ikke foretas et aktivt valg, leveres boligen med prosjektets standard innredning.

RAMMER FOR TILVALG OG EVENTUELLE ENDRINGER.

For å sikre en god og helhetlig leveranse er det ikke lagt opp til individuelle tilvalg av enkeltprodukter utenom konseptene. Ved krav om slike tilvalg vil dette bli behandlet iht. Bustadoppføringslova §9 og §42.

Prosjektet er ikke forberedt for en tilvalgsløsning, og det vil derfor påløpe en oppstartskostnad på kr. 50 000,- for etablering og tilrettelegging av en slik løsning. Kjøper vil da få tilsendt pålogging til JMs innredningsvelger og kan gjøre tilvalg mot kostnader angitt i innredningsvelgeren. Vi gjør oppmerksom på at produkter i innredningskonseptet ikke vil bli levert dersom denne pakken velges bort, og tilvalg vil da måtte gjøres basert på standard innredning.

Eventuelle endringer utover valg fra JMs innrednings-velger – og som må godkjennes av JM, betraktes som en endring og prises separat. Slike tilpasninger medfører ekstra kostnader knyttet til administrasjon, prosjektering og utførelse. JM forbeholder seg rett til å ta betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.m. jf. Bustadoppføringslova §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. 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 kapittel 2.

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

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. Velges disse bort vil det ikke gis kompensasjon for at slike produkter utgår fra leveransen.

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.

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

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 digitalt utlevert relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold.

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

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

Selger kan for øvrig tinglyse andre bestemmelser vedørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

DRIFTSAVTALER
JM vil på vegne av deg som kjøper eller det sameiet som etableres inngå avtaler om:

- Strømleveranser (inkluderer avtale for abonnement på elbilladere)
- Abonnement på bredbånd/internett
- Bygningsforsikring
- Varmeleveranse

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

- Vaktmestertjenester, brøyting og strøing av veier og plasser samt stell av grøntanlegg.
- Avtale om midlertidig avfallshåndtering i container under innflytningen
- Renovasjon
- Forretningsfører
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg og sprinkler
- Drift og vedlikehold av heiser
- Serviceavtale for varmesentralen
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Service og vedlikehold av garasjeport

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

Avtalene inngås vanligvis med en varighet inntil 3 år med tre måneders oppsigelsestid fra den faste avtaletiden er utløpt. Videre oppfølging av avtalene håndteres av sameiets styre. Kostnadene inngår ved beregning av felleskostnadene.

8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

EIENDOMMEN
Eiendommen har gnr. 131, bnr. 178 i Ullensaker kommune.

Selger/hjemmelshaver/organisasjonsform
Selger av leilighetene er JM Norge AS (org.nr. 829 350 122).

Hjemmelshaver av eiendommen er JM Jessheim B6.3 BT2 AS (org. nr. 935 236 541).

Leilighetene vil bli organisert og solgt som eierseksjoner i Allergotskogen 2 Boligsameie (med forbehold om endring av navn).

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.

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.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper istedenfor å innbetale10% forskudd kan velge å få stilt selvskyldnergaranti iht. Bustadoppføringslova §46 mot et gebyr på kr. 10 000,-.

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.

OPPGJØRSMEGLER

Oppgjør foretas av Megleroppgjøret AS, org.nr. 992 767 022, Storgaten 32, 3126 Tønsberg. Vederlag til oppgjørsmegler betales av JM.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale omkostninger som fordeler seg slik:

- Gebyr for tinglysning av skjøte kr 545,-
- Gebyr for tinglysning av pant/heftelse (per stk) kr 545,-
- Gebyr pantattest kr 260,-
- Etablering av sameiet kr 1000,-
- Dok.avgiftsgrunnlaget for andel tomteverdi, kr 7225,- per kvm BRA-i

Dokumentavgiften på 2,5% beregnes ut fra andel tomteverdi på ca. kr. 181,- per kvm/BRA-i.

Videre skal kjøper betale startkapital til sameiet tilsvarende 2 måneders felleskostnader som faktureres fra forretningsfører ved overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i 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.

FORBEHOLD OM TILSTREKKELIG SALG M.V.

Byggestart er vedtatt og det er ikke lenger forbehold for gjennomføring av kontrakten.

OVERTAKELSE

Boligen vil overelevers med følgende frister:
Hus 4: 13.12.27 – 12.03.28
Hus 5: 01.11.27 – 31.01.28

Selger har likevel rett til å kreve at overtakelsesperioden skal fremskyndes, dersom fremdriften i byggearbeidene tilsier det. I så fall skal Selger skriftlig varsle Kjøper om ny overtakelsesperiode minimum fire måneder før ny overtakelsesperiode starter.

Endelig dato for overtakelse vil bli varslet iht kjøpekontrakten, pkt 8. «Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato innenfor overtakelsesperioden».

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 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.

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.

OVERSKJØTING

JM overskjøter boligen til i kjøpers navn iht kjøpekontrakten ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l. Ved eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter kontraktsignering vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10.000, - inkl. mva. En slik endring krever JMs samtykke. Det godtas kun hjemmelsendring i rett oppadstigende eller nedadstigende linje (til foreldre eller barn).

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a. felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel og strøm i fellesarealer. Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fordeles etter eierbrøk. 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 46,- pr kvm BRA pr måned. Estimerte felleskostnader per bolig fremkommer av prislisten. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass. Kostnader per p-plass er stipulert til kr 100,- per måned.

Kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon faktureres fra Ullensaker kommune direkte til den enkelte seksjonseier iht. kommunens til en hver tids gjeldende gebyrregulativ. Avregning av kommunale avgifter foretas direkte mellom partene ved overlevering.

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 det besluttes at dette bekostes av sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene. I slike tilfeller vil felles-kostnadene øke tilsvarende beløp for bredbånd og kabel-tv.

Forretningsfører har utarbeidet utkast til budsjett som er vedlegg til kjøpekontrakten. Budsjettet tas opp til behandling på første generalforsamling.

TILVALG
Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

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 salgs-materialet 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 saksbehandlings-tid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse kan JM utstede garanti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted, og JM beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført.

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

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

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.

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 eierseksjonssameiet 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 bla. 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 og sjakter.

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, grunnboksutskrift, 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 titusenvis har gjort før deg. I over 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.

Bolig

JM NORGE AS / POSTADRESSE PB 453, 1327 LYSAKER / BESØKSADRESSE: MUSTADS VEI 1, 0283 OSLO / 67 17 60 00 / JM.NO