

VIKEN / JESSHEIM

# Allergotskogen hus 1

LEVERANSEBESKRIVELSE



# Allergotskogen hus 1

**UTGIVELSESDATO:**

Mai 2023

**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**

Benjamin Larsen Lossius  
E-post: benjaminlarsen.lossius@jm.no  
Mobil: 412 48 188

**INNHold**

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

## FORORD

Leveransebeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkjøper og JM Norge AS (heretter kalt JM) og er således en del av kontrakten.

Med "bolig" menes hele kontraktsobjektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, boder, garasjer samt eier- og bruksrettigheter til fellesareal og -bygninger.

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

# 1. Eiendommen

## REGULERINGSMESSIG STATUS

<b>Reguleringsplan</b>	Vedtatt 26.10.2021 PlanID 447 (Detaljreguleringsplan for B6.3 og del av B2 Jessheim sørøst) Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse.
<b>Prosjektet</b>	Allergotskogen utvikles i flere trinn og vil bestå av blokkbebyggelse med boliger. JM planlegger å bygge til sammen ca. 300 boliger på feltet B6.3 nord (BBB1 og BBB2 ref. reguleringsplanen). Første trinn vil bestå av 65 leiligheter fordelt på 3 bygninger i 4 til 6 etasjer rundt et felles tun og med felles underliggende parkeringskjeller. Bygg 1 har 4 etasjer og ligger vestvendt mot vei SKV1. Grendelekeplass nord på tomta (f_BLK1 ref. reguleringsplanen) er til felles bruk for alle eiendommer innenfor reguleringsplanen.
<b>Byggetomta</b> 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.
<b>Terreng/grunnforhold</b>	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.
<b>Adkomst/parkering</b> Adkomst til feltet	Regulert kjøreadkomst fra vei SKV1 med innkjøring til parkeringskjeller nord i bygg 1.
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 1, samt et par gjesteplasser i underjordisk parkeringsanlegg.
<b>Omfang og størrelse</b> Eiendommen Størrelse på eiendommen Antall boenheter	Gårdsnr.: 131, bruksnr.: 166 i Ullensaker kommune. ca. 7 000 m <sup>2</sup> (Byggetrinn 2 skal fradeles eiendommen og JM tar forbehold om størrelse på eiendommen til endelig fradeling er gjennomført) 26 stk.
<b>Fremtidig eierforhold</b>	Hjemmelshaver til eiendommen er i dag selskapet Pineca Grønt AS. Hjemmel til eiendommen vil bli overført til selskap som eies av JM Norge AS før overlevering av boligene.  Eiendommen (tomt og bygninger) skal seksjoneres og eies av ett 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: 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 ideel andel.  Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen.

## 2. Energi, miljø og sikkerhet

### LAVENERGIHUS

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

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

Midlertidig energiattest 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. Endelig energimerke 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 brommerede flammehemmingsmidler. JM bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser.

### ALLERGIHENSYN

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

I plantefelt som omgir boligene benyttes trær som er giftfrie og gunstige for allergikere.

### KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

### FUKTSIKRING

JM 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.

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, 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

### 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. Overvann for eiendommen fordrøyes i infiltrasjonsmagasin nord for bygg 2, med utløp mot myra i øst. 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 i kjeller med fordelings- skap i oppgang og svakstrømskap i bolig.

Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelings- skap 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/m<sup>2</sup>K.

### 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 grønne må påregnes.

Skillevegg på balkong utføres i tre.

### AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG OG TAKTERRASSER

Baldakin av betongplate som krager ut fra fasade og dekker hele balkongen.

### REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER

Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass.

### INNVENDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre/stålfiler 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. I nedforede områder, f.eks i våtrom vil romhøyden være lavere grunnet tekniske føringer i tak.

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 påføring og isolasjon for å gi god lydemping.

### 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 portåpner.

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

Parkeringsplassene er ca. 2,5 meter brede. Manøvreringsarealet er ca. 6,3 meter bredt. Avvik kan imidlertid forekomme.

Enkelte parkeringsplasser har bod med åpning inn mot parkeringsplass.

Alle parkeringsplasser leveres med ladepunkt 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 Mer Norway AS.

## BODER

Det leveres en låsbar sportsbod for hver bolig plassert i kjeller. Leiligheter over 50 m<sup>2</sup> har minimum bodstørrelse på 5 m<sup>2</sup> og leiligheter under 50 m<sup>2</sup> har minimum bodstørrelse på 2,5 m<sup>2</sup>.

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/hobbyrom i 1. etasje, samt i garasjekjeller. Det er også noen plasser ute på terreng.

## AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres nedsenkede avfallscontainerer 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. Til hver bolig leveres dørtelefon som gjør det mulig å snakke med de som ringer på, samt åpne døren.

Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig.

## VARME, VANN OG SANITÆR

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 radiatorvarme. 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 rørfordelingskap 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 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, alternativt i 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 GlobalConnect, 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 trinnlydsdempende 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 hvitpigmentert tre-stavs eik. Gulv i våtrom er flislagt med gjennomfargede fliser i 15x15. Vegger er malt iht. innredningskonsept på gips eller betong. Vegger i badrom er flislagt med hvite matte fliser i 20x40 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 skjøl- 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 hjørner.

#### 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 fremgår av kontrakttegnene.

Kjøkken leveres av Sigdal eller tilsvarende. Badromsinnredninger 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.

#### DØRER, LUKER

Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med lyd- og brannisolering og glatt, malt overflate og blir utstyrt med FG-godkjente låser. Innvendige dører i leilighetene leveres med karmen og dørblad i malt, hvit utførelse.

#### 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.



## ROMSKJEMA BOLIGENE

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	MERKNADER
Entré	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt iht. innredningskonsept	Malt, hvit, NCS S 0500-N.  Hvit LED downlights	
Kjøkken	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt iht. innredningskonsept	Malt, hvit, NCS S 0500-N,  Synlige V-fuger himling	Benkeplate og skap som vist på kjøkkentegning. Foring mot tak  Oppkantlist lik som benkeplate  Kjøkkeninnredning iht. innredningskonsept. Det leveres integr. komfyr og induksjonskoketopp. Kjøøl/ frys og oppvaskmaskin.
Stue	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt iht. innredningskonsept	Malt, hvit, NCS S 0500-N,  Synlige V-fuger himling	
Soverom etc	3-stavs hvitpigmenterteikeparkett	Malt iht. innredningskonsept	Malt, hvit, NCS S 0500-N,  Synlige V-fuger himling	Leveres med skyvedørsgarderober der det er vist med hel strek på kontraktstegning.  Skyvedørsgarderobe leveres med innredning.
Baderom	Keramiske fliser 15x15 med elektrisk gulvvarme. Sluk	Keramiske fliser 20x40	Nedforet himling av gips som males, NCS S 0500-N.  Hvit LED downlights	Vegghengt toalett.  Baderomsinnredning med speil og lysarmatur.  Dusjvegger i klart glass.
Toalett uten sluk (WC)	Keramiske fliser som i baderom uten gulvvarme.	Malt iht. innredningskonsept	Nedforet himling av gips som males, NCS S 0500-N.	Vegghengt toalett.  Servantskap/skuff med speil og lysarmatur.
Bod i boligen	3-stavs hvitpigmenterteikeparkett	Malt iht. innredningskonsept	Nedforet himling av gips som males, NCS S 0500-N	
Privat oppholdsareal på bakken	Terrassegulv av varmebehandlet tre. For øvrig vekstjord.	Leskjerm eller beplating i leilighets-skille.		
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

### **JM SMARTE KVADRAT INNREDNINGSPAKKER**

Som en del av vårt Smarte Kvadrat konsept har prosjektets innredningsansvarlig satt sammen tre ulike innredningskonsepter. Produktene og farger er nøye utvalgt. Valget av innredningskonsept gjøres til kontraktsmøtet.

Våre tre innredningskonsepter vil tilbys kostnadsfritt med markante forskjeller i farge og materialvalg. I Smarte Kvadrat legges det ikke opp til et klassisk tilvalgsprogram som et normalt JM prosjekt gjør. Her vil de tre innredningskonseptene være valgmulighetene som tilbys hver kunde.

Eventuelle endringer som andre farger, hvitevarer eller materialer vil bli behandlet i henhold til bustadoppføringsloven (buofl.) §9. Endringer som blir påkrevd vil føre med seg gebyr for endringer gjort i prosjektering, av innredningsansvarlig og av utførende. I andre hus som ikke har Smarte Kvadrat konseptet vil disse tilvalgene være uten kostnad utover kostnaden for oppgradering av materialer og varer.

Av hensyn til produksjonen, vil det være tidsbegrensning for valg av innredningskonsept ved kjøp etter offisiell salgsstart. JM's representant vil kunne opplyse om siste frist for valg av innredningskonsept. JM bestemmer innredningskonsept på usolgte leiligheter etter fristen.

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 elektro-punkter.

### **PRODUKTENDRINGER**

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

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

## 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.

I eierseksjonssameier vil også sameiets styre få utlevert FDV som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg, og tekniske anlegg.

### ERKLÆRINGER

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

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

### DRIFSAVTALER

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

- Strømløyper (inkluderer avtale for abonnement på elbilladere)
- Abonnement på bredbånd/internett
- Bygningsforsikring
- Varmeløyper

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
- 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. JM's reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold. 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.

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

### 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 6 307,- 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 av driftskapital til sameiet tilsvarende to måneders fellesutgifter (faktureres fra forretningsfører).

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 10.05.2025. JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper når grunnlaget for forbeholdet er falt bort. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom kontrakten bortfaller som følge av forbeholdene ovenfor, skal kjøper umiddelbart få tilbakeført innbetalt beløp samt renter opptjent på meglers klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Ut over dette har JM ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper.

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

### TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

### OVERTAKELSE

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet Q4 2025 – Q2 2026. Denne tidsangivelsen er basert på estimert byggetid pr salgsstart, og er derfor foreløpig og ikke bindende. Når JM løfter forbeholdene for gjennomføring av avtalen skal JM fastsette en bindende overtakelsesperiode på inntil 3 måneder. Endelig dato for overtakelse innenfor denne perioden vil bli meddelt senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen.

Forhåndsbefering 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.

#### **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/føringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

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

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

#### **PRODUKTENDRINGER**

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

#### **SEKSJONERING**

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

#### **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 løsøreforsikring.

#### **FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER**

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a oppvarming og varmt vann, bygningsforsikring, normale drifts- og vedlikeholdskostnader, forretningsførsel og bredbånd/internett 500/500 Mbits/s. Snømåking og stell av grøntanlegg og interne veier. 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. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået.

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

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

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 strømavgifter. Videre påløper utgifter til bredbånd og kabel-tv, med mindre dette bekostes av sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene.

#### **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 sammenføring skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter. Det tas også forbehold om justering av fellesarealer i forbindelse med seksjoneringen hvis dette anses hensiktsmessig.

#### **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.

#### **LIGNINGSVERDI**

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 sammenføring/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 misten-



kelige transaksjoner. Dersom salget skjer uten megler slik at det kun benyttes oppgjørsmegler, skal kjøper ved kontraktsinngåelse signere på opplysningskjema ved 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. buofl. kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart er vedtatt i JM's styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i buofl. § 53, slik at JM i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

### **TRANSPORT AV KONTRAKT**

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

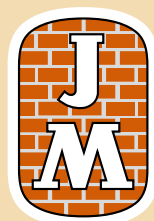
# Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvise har gjort før deg. I over 77 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**