

ASKER – VESTRE BILLINGSTAD

LEVERANSEBESKRIVELSE

Bergerløkka Hus 11, 12 og 13



BERGERLØKKA

UTGIVELSESDATO:

02.05.19

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER:

JM Norge region Oslo

ARKITEKT

Spor arkitekter AS

HOVEDENTREPRENØR

JM Norge AS

SALG VED

JM Norge AS

Org.nr. 928 350 122

Mustads vei 1, Oslo

ANSVARLIG SALGSLEDER

Lise Wiik | lise.wiik@jm.no | 928 10 074

INNHold

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

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 leilighet med tilhørende balkong/ terrasse, sportsbod, 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 dato 30.01.18. Eiendommen er regulert til boligformål, med adkomst fra Halvard Torgersens vei og Bergerveien. ID 20140003. Rammetillatelse og igangsettingstillatelse er foreløpig ikke gitt. Endelige eiendomsgrenser er ikke avklart. Tomten ligger i utbyggingsområdet Vestre Billingstad, mellom Bergerveien og Halvard Torgersens vei. Vestre Billingstad er under utvikling, og det må påregnes videre utbygging av eiendommene i området.

BYGGETOMTA

Vegetasjon Utearealer opparbeides i hht. situasjonsplan. Fremtidige strøksakser, gatetun og torg er kun vist veiledende, disse utformes endelig i forbindelse med hvert byggetrinn.

Terreng/grunnforhold Tomten ligger i svakt skrånende terreng, og består av leire. Tomten har tidligere vært landbruksareal underlagt Nedre Berger gård, og senere kontor og produksjonslokaler for Elektrisk Bureau.

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet Fremtidig innkjøring fra Halvard Torgersens vei via Billingstadsletta. Det kan være aktuelt med midlertidig adkomst fra Bergerveien i forbindelse med utbyggingen av senere byggetrinn.

Garasjeløsning/biloppstilling Det prosjekteres felles garasjekjeller med ca 200 P-plasser under hus 1-15 (felt B1 og B2), hvorav 10 er tilrettelagt for HC-parkering. Det er tilrettelagt for elbil (tilvalg). Det er tilrettelagt for minst 4 biloppstillingsplasser for bildeling. Bilene skal kunne benyttes av alle beboerne på Vestre Billingstad; det vil være minst 2 biler per 100 leiligheter og antallet kan økes. Adkomst til garasjeanlegget som vist på utomhusplan/situasjonsplan. Det vil være lysregulert inn- og utkjøring i garasjekjelleren. Når felt B1-B7 er ferdig vil det være inn- og utkjøring gjennom ulike porter.

Gjesteparkering I omkringliggende gater og i garasjekjellere.

OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen Gårdsnr. 32, bruksnr. 104, Asker kommune.
Eiendommen vil bli fradelt, endelig matrikkel og adresse vil bli tildelt senere.

Størrelse på eiendommen Ca. 6.700 m² for boligsameiet Bergerløkka Hus 10-16 med 125 leiligheter.

Antall boenheter Ferdig utbygget vil Bergerløkka bestå av ca 570 leiligheter.

FREMTIDIG EIERFORHOLD

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: sportsbod eller privat uteplass).

Bergerløkka vil bestå av 5-6 sameier hvor hvert sameie vil bestå av blokkbebyggelse. Alle seksjonseiere på Bergerløkka har bruksrett til fellesområder utenfor sameiene.

Det blir etablert en huseierforening for Bergerløkka samt et overordnet driftsselskap for Vestre Billingstad som skal ivareta gater, torg, plasser og strøksakser.

Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen inkludert garasjekjelleren. Det tas også forbehold om antall sameier og endelig tomtestørrelse etter fradeling.

2. Energi, miljø og sikkerhet

LAVENERGIHUS

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

TEK 17 angir minstekravet for nybygg. JM har imidlertid besluttet at alle boliger skal prosjekteres til å være minst 25 % bedre enn krav i TEK 17 når det gjelder beregnet behov for levert energi til romoppvarming og tappevann, inkludert energi til vifter og pumper, men eksklusive energi til teknisk utstyr og belysning o.l. Myndighetskravet refererer seg til det søknadspliktige tiltak, slik at 25 % bedre knytter seg til bygget og vil kunne variere i de enkelte boliger i en boligblokk. Det ekstra gode klimaskallet, sammen med balansert ventilasjon med varmegjenvinning, sikrer lavt energiforbruk og en god og jevn temperaturfordeling uten trekk.

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

SVANEMERKET

Boligene skal produseres og merkes i samsvar med det nordiske miljømerket Svane. Dette er et kvalitetsstempel på miljøområdet, men som setter krav om godkjenning av de materialer som kan benyttes i boligene. Som ledd i dette må JM kunne dokumentere at alle materialer som boligene består av er innenfor kravene, og dette gjelder også produkter valgt som kundetilvalg. Se også nedenfor under punkt 6 om tilvalg.

ENERGIMERKING

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori 'lysegrønn B' for de fleste leilighetene. Enkelte endeleiligheter i 1. og øverste etasje kan ligge i kategori 'lysegrønn C'. Det tas forbehold for at avvik kan forekomme spesielt i leiligheter med mye/evt store vindusflater. Energimerke utstedes av JM og følger leiligheten ved overlevering. I leilighetsbygg vil ulike plassering av leilighetene med hensyn på varmetap føre til at energimerket kan variere.

SUNNE MATERIALER

JM følger "føre var" - prinsippet som innebærer at vi velger bort produkter allerede ved mistanke om negativ miljøpåvirkning. Vi unngår helse- og miljøfarlige materialer i våre hus, som f.eks mykgjørere i plast (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, f.eks epletrær og roser.

KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

FUKTSIKRING

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

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

LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET

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

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

TILGJENGELIGHET

Boligene oppfyller krav til "tilgjengelig boenhet" i TEK 17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol. Enkelte leiligheter under 50m² er fritatt tilgjengelighetskrav i hht. TEK17.

Enkelte boliger tilfredsstiller i tillegg Husbankens krav om tilgjengelighet. Salgsleder har nærmere informasjon om hvilke leiligheter dette gjelder.

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

3. Utvendige anlegg

TEKNISKE ANLEGG I GRUNNEN

OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng. Flate tak utstyres med sluk. Avløp fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til kommunalt ledningsnett eller ledet ut på terreng. Regn og smeltevann på terreng vil håndteres i åpen overvannsløsning med avrenning mot Neselva.

VANN- OG SPILLVANNsledninger

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

KABELFØRINGER

Kabler for sterkstrøm, TV, tele og bredbånd føres i grøfter fram til hhv hovedtavlerom og noderom. Noderommet er plassert i kjeller under B1, med et koblingspunkt i B2 og underfordelere i hver etasje. Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingskap og svakstrømskap.

VANNBÅREN VARME

Det vil bli etablert en privat energisentral for oppvarming og varmt tappevann for Vestre Billingstad. Pris for levert varme vil tilsvare pris hos Oslofjord varme. Rør med vannbåren varme fra energisentralen føres fram til koblingspunkt med varmeveksler i varmesentral/teknisk rom i kjeller. Oppvarming i form av radiatorer og ventilasjonsvarme.

OFFENTLIGE AREALER

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

PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealer innenfor Bergerløkka med veier, parkeringsplasser, grønt- og lekearealer m.v. vil forvaltes og driftes av Bergerløkka Huseierforening.

Felles adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad, skal driftes av Vestre Billingstad Driftsforening.

Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for trafikk fra utrykningskjøretøy / renovasjon. Arealene har fast dekke og utstyres med gatebelysning.

PRIVATE AREALER

Leiligheter på bakkeplan kan få tilhørende uteareal som tilleggsdel til sin seksjon. Dette fremkommer av kontraktstegning og/eller seksjoneringstegning.

SKILT

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

Det vil bli montert signaturskilt med JMs logo på fasade ved inngangsparti.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Pæler til fjell

GRUNNMUR

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

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller bindingsverksvegg med skjulte brannisolerte stålsøyler. Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong. Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

YTTERVEGGER

Yttervegger er bindingsverk av tre med 20-25 cm isolasjon og fuktbestandig plate utvendig. Der yttervegg er av tegl er det totalt 27 cm isolasjon.

VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med U-verdi snitt 0,8 W/m²K

FASADEMATERIALE

Hovedsakelig tegl og trepanel.

YTTERTAK

Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skrånkjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran.

BALKONGER

Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekket. Balkonggulv leveres ubehandlet med styrt avrenning. Enkelte balkonger glasses inn av hensyn til støy. Dette kommer fram på kontraktstegning for aktuelle leiligheter.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG

Baldakin av betongplate som krager ca 1 meter ut fra fasade.

REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER

Hus 10–15: Kombinasjon mellom perforerte plater av aluminium/stål og tette plater på gavlene.

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 2,50 m. I nedførede områder, f.eks i våtrom og ganger, vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m.

VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER

20 cm betong med påføring med isolasjon for å gi ytterligere lyddemping.

FELLES INNGANGSPARTIER

Hvert hus har et felles inngangsparti. Hovedinngangen får utvendig takoverbygg og utvendig fotskraperlist. Inngangsdøren leveres i aluminium med glassfelt og FG-godkjent låsesystem.

TRAPPEROM

Trapper bygges av betongelementer (terrazzo) som hviler på lydisolerende gummiklosser.

HEIS

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

FELLES PARKERINGSKJELLER

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

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

BODER

Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller. Vegger mellom boder leveres av stålnetting.

SYKKELPARKERING

Det er avsatt plass til sykkelparkering i garasjekjeller, i sokkeletasjen på hus 16 og på terreng.

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres nedsenkede avfallscontainere med nedkast på området. Plasseringen av disse er vist på situasjonsplanen.

POSTKASSER

Det blir montert én postkasse for hver leilighet i hver oppgangs inngangsparti. Postkassene leveres med lås.

CALLINGANLEGG

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.

ØVRIGE FELLESAREALER

På fellesarealene leveres det lekeapparater, bord og benker.

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.

I våtrom leveres elektriske varmekabler med termostat. Vannrør plasseres skjult i dekket, over himling eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørfordelingsskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-i-rør skap plasseres i vegg. Felles forsyning med varmt forbruksvann.

SPRINKLERANLEGG

Det leveres automatisk brannslukkingssystem.

ELEKTRO STERKSTRØM

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

LADESTASJONER FOR EL-BIL

Som tilvalg kan man bestille ladestasjoner og disse vil være forberedt for dynamisk lastfordeling. Denne løsningen gjør at alle kan bestille ladestasjon til sin bil. Dynamisk lastfordeling gjør at det er mulig å oppnå høy utnyttelse av tilgjengelig kapasitet i bygningenes strømmett. Noe som igjen vil si at man dynamisk kan endre strømstyrke (Ampere) basert på det faktiske forbruk. Brukes det mye strøm til forbruk i husstandene, vil tilgjengelig strøm til billading senkes. Senkes forbruket i husstandene, vil strøm til billading øke. Lader alle bilen sin på samme tidspunkt, går også tilgjengelig strøm til lading per bil ned.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Filtretrert og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom, kjøkken og evt. bod. Kjøkkenheten er tilknyttet avtrekkskanal, og er utstyrt med komfyrvakt.

Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV OG INTERNETT

Kabler for TV og internett (fiber) føres fra svakstrømskap frem til 1 stk koblingspunkt i hver bolig. Det er inngått felles avtale med Homenet, med bindingstid 3 år. Kunden kan selv oppgradere abonnement etter avtale med signalleverandør.

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALER

| | Gulv | Vegger | Himling, annet |
|----------------------|---|--------|---|
| Inngangsparti felles | Keramiske fliser | Malt | Akustisk plater For øvrig malt |
| Trapperom | Trapp:Terrazzo Trapperom / repos: keramiske fliser | Malt | Akustisk plater For øvrig malt |
| Korridorer | Keramiske fliser | Malt | Akustisk plater For øvrig malt |
| Felles boder | Støvbundet betong | Malt | Himlingsplater av mineralull eller betong. Synlige rør i himling. |

BOLIGENE

Listverk

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk). Dørgerikter leveres med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder.

Vinduer og vindusdører

Vinduer og vindusdører er av tre med ytterkledding av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Vinduer og vindusdører leveres uten gerikter, med gips i smyg og vindusbrett i malt tre. Utvendige farger bestemmes av arkitekt. Innvendige farge er NCS S-0500-N hvit.

Innredninger

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene.

Kjøkken og garderober leveres av Marbodal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av Svedberg / Aspen / INR eller tilsvarende. Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende.

Dører, luker

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

ROMSKJEMA BOLIGENE

| Rom | Gulv | Vegger | Himling |
|--------------------------------|--------------------------------|--|---|
| Entré | Eikeparkett | Malt, NCS S 0500-N glans 7 | Malt, hvit. Nedforet himling av gips. |
| Kjøkken | Eikeparkett | Malt, NCS S 0500-N glans 7 | Malt, hvit *) |
| Stue | Eikeparkett | Malt, NCS S 0500-N glans 7 | Malt, hvit *) |
| Soverom etc. | Eikeparkett | Malt, NCS S 0500-N glans 7 | Malt, hvit *) |
| Baderom | Keramiske fliser. Sluk | Keramiske fliser | Malt, hvit (våtromsmaling). Nedforet himling av gips. Downlights. |
| Bod i boligen | Eikeparkett | Malt, NCS S 0500-N glans 7 | Malt, hvit *) |
| Toalett uten sluk | Keramiske fliser som i baderom | Malt, NCS S 0500-N glans 7 Keramiske fliser vegg bak vask | Malt, hvit. |
| Privat oppholdsareal på bakken | Terrassegulv av tre. | Leskjerm i tre / vaier. | |
| Balkong | Se teknisk beskrivelse kap. 4 | | |

*) Himling: Malt betong med synlige V-fuger. Nedforinger og innkassinger kan forekomme.

6. Innredningsvalg

JM Original og tilvalgssortiment

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning, kalt JM Original. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger på tilvalg. JM Original og tilvalgssortimentet presenteres i katalogen Innredningsguiden som er spesielt utviklet for prosjektet. JM tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av at produkter utgår og endres hos JM's leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt.

Rammer for tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres andre endringer enn de som er beskrevet i Innredningsguiden. Det nevnes særskilt at det ikke kan bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann eller avløp, arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning. Boligen er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve en ny prosjektering og kontroll mot tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner.

Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt. Det kan ikke bestilles tilvalg av produkter som ikke har dokumentasjon på at krav til Svanemerking er oppfylt. Videre tar JM forbehold om å nekte levering av produkter som for øvrig er i strid med JM's miljøpolicy, se nærmere under punkt 2.

Eventuelle endringer utover tilvalgssortimentet i Innredningsguiden som godkjennes av JM betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, prosjektering osv. JM har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v, jf. bustadsoppføringslova (buofl) § 44.

Tilvalgsmøte

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

Tilvalsfrist

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

Tilvalsbestilling

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

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

Kontroll av bestilling

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

Betaling av tilvalg

Betaling for tilvalgene skjer i utgangspunktet samtidig ved overtakelse av boligen. Dersom det imidlertid gjøres tilvalg for mer enn kr 300 000,- skal kjøper betale overskytende beløp innen 7 dager etter signering av innredningsavtalen. Ved å stille garanti kan JM disponere over beløpet, jf buofl §47 tredje ledd.

7. Dokumentasjon

Huseierbok

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

I eierseksjonssameier vil også sameiets leder få utlevert en huseierbok som omfatter bygningens tekniske installasjoner, 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. I tillegg tinglyses erklæring om rett til almenne ferdsel langs ferdselsårer og friarealer.

Selger kan for øvrig tinglyse andre bestemmelser vedørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene eller som for øvrig er nødvendig for gjennomføring av prosjektet.

Driftsavtaler

JM vil på vegne av sameiet inngå avtaler for:

- Strømleveranser
- Abonnement på TV/internett med bindingstid 3 år.
- Medlemskap i bilpool
- Forretningsfører
- Vaktmestertjenester (Brøyting og strøing av veier og plasser samt stell av grøntanlegg osv)
- Drift og vedlikehold av heiser (lovpålagt)
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg (lovpålagt)
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Avtale om henting av avfall
- Garasjeporter
- Etableringsvedlikehold gartnertjenester
- Drift og vedlikehold av sprinkleranlegg
- Drift og vedlikehold av callinganlegg/dørtelefon
- Drift og vedlikehold av felles varmeanlegg
- Drift og vedlikehold av nødlys

Avtalene vil inngås med 3 mnd oppsigelsestid, og videre oppfølging av avtalene håndteres av sameiets styre. Kostnadene inngår i beregnede felleskostnader.

Du 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.

8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

ADRESSE OG MATRIKkelNUMMER

Bergerveien 12, 1396 Billingstad. Endelig adresse tildeles senere. Gnr. 32, bnr. 104 i Asker kommune. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

SELGER/HJEMMELSHAVER

JM Norge AS (Orgnr. 829 350 122) står som selger. Hjemmelshaver til eiendommen er JM Norge AS.

Følgende dokumenter ligger til grunn for denne avtalen, og det er viktig å sette seg grundig inn i disse før avtale om kjøp i prosjektet Bergerløkka inngås.

- Standard kjøpekontrakt; NS-3427
- Kjøpetilbud
- Leveransebeskrivelse
- Kontraktstegning
- Snitt-, fasadetegninger og etasjeplaner
- Situasjonsplan
- Innredningsguide
- Foreløpige sameievedtekter m/budsjett
- Grunnboksutskrift
- Reguleringskart- og bestemmelser
- Prisliste

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner kan erverves av en og samme juridiske person.

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet av forretningsfører i samarbeid med Selger. Etter at eiendommen er seksjonert kan eventuelle endringer i vedtektene først skje på senere årsmøter.

BETALINGSBETINGELSER

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 10 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 tilvalgsbestillinger (ref kap 6) og omkostninger betales innen overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler/oppgjørsmegler.

SIKKERHETSSTILLELSE

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

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

Selger kan stille garanti etter buofl § 47 for å kunne disponere over innbetalt forskudd/ delinnbetaling/sluttoppgjør av kjøpesum før hjemmelsovergang. Renter av innbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør tilfaller kjøper frem til den dato garanti iht. §47 evt. blir stilt for det beløpet det gjelder. Etter denne dato vil renter av innbetalingen tilfalle Selger. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av Selger.

Dersom skjøtet ikke foreligger / kan tinglyses ved overtakelse kan JM utstede garanti iht. buofl § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper 2,5 % dokumentavgift av boligens andel av tomteverdien. For boligseksjonene er andel tomteverdi fordelt etter antall m2 BRA. Se prislisten for nærmere opplysninger. I tillegg påløper tinglygingsgebyr på kr 525,- for skjøte og kr 731,- for hvert pantedokument som skal tinglyses (inkl. panteattest).

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer i tiden frem til hjemmelsovergang.

Selger tar forbehold om at ved kjøp av biloppstillingsplass kan det påløpe dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen. Videre skal kjøper betale tilsvarende 2 måneder felleskostnader a/konto innbetaling av driftskapital til sameiet.

KOMMUNAL EIENDOMSSKATT

Per 2019 er det ikke innført eiendomsskatt i Asker kommune.

AREALDEFINISJONER

Bruksarealet (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I bruksarealet (BRA) medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter, o.l. innenfor bruksenheten. Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940.

Primærrom (P-ROM) er BRA fratrukket innvendig bod og tekniske sjakter, inkludert omsluttende vegger. Arealer som er oppgitt i de enkelte rom på tegninger er netto gulvareal, og er kun ment å gi ytterligere inntrykk av størrelse, men som i sum ikke utgjør leilighetens BRA.

Det tas forbehold om mindre avvik fra de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Arealer er oppgitt med én desimal og er avrundet matematisk. Areal for sportsbod eller balkong/terrasse er ikke medtatt i oppgitt areal.

PRISER, BUDGIVNING

JM står fritt til når som helst å endre priser eller betalingsbetingelser på boliger som ikke er solgt. Prislister 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 viderefremme 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:

Hus 10-15:

- at igangsettingstillatelse er gitt innen 15.02.20, og
- at 51 av totalt 101 boliger og/eller boliger tilsvarende 50 % av totalverdien for hus 10-15 er solgt innen 15.02.20, og
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer innen 15.02.20.

JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

Straks forbeholdene er avklart plikter JM å stille garanti iht. bustadoppføringslova §12 som beskrevet i avsnitt «Sikkerhetsstillelse»

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

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

TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

OVERTAKELSE

Hus 11, 12 og 13 vil bli overlevert fra hhv. 752, 724 og 724 kalenderdager etter at JM's forbehold er bortfalt. Fristen forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene.

Ved salgsstart av felt B2 er forventet ferdigstillelse av Hus 11, 12 og 13 4. kvartal 2021, uten at dette er bindende for overlevering. Forventet ferdigstillelse er basert på at forbeholdene trekkes tidligere enn fristen.

JM kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. JM skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt ved forsinkelse i forhold til det nye overtakelsestidspunktet.

Forhåndsbefering av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Kjøper bør delta i beferingen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere bestilte tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes kjøper 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 forringes boligens kvalitet.

Overtakelse av sameiets fellesarealer foretas av sameiets styre, som da representerer alle sameierne. Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer. Dersom utomhusarealer ikke er fullført ved tidspunktet for overtakelse av boligen, kan det holdes tilbake et beløp opptil kr 5.000,- per bolig på meglers konto frem det tidspunkt til overtakelsesforretning for utomhusarealene er gjennomført.

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

ENDREDE LØSNINGER M.V.

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig 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 leveransebeskrivelsen, vil leveransebeskrivelsen og kontraktstegning ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til dette.

UTLEIE AV BOLIGEN

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

REGULERINGSPLAN- OG BESTEMMELSER

Bergerløkka ligger på en del av et tomteområde som er regulert til boligbebyggelse, samferdselsformål og grønnstruktur iht. reguleringsplan vedtatt 30.01.18.

Hus 10-15 ligger på felt merket B2. Husene har følgende maksimale kotehøyder:

Hus 10: +28,0 m (nord for Hus 16)

Hus 11: +30,0 m

Hus 12: 36,5 m

Hus 13 og 14: 27,5m

Hus 15: 31,0m (nord for Hus 16)

Hus 16 ligger på felt merket B4 og har maksimal kotehøyde på +25,0-37,5m.

Vest for B2 (mot hus 10, 11 og 12) ligger felt B1 (Hus 4, 5 og 6).

Hus 4-6 har følgende maksimale kotehøyder:

Hus 4-5: +27,5

Hus 6: + 37,0 m

Mellom B1 og B2 ligger det et gatetun (f_GB2). Dette opparbeides av JM i forbindelse med B1.

Nord for B2 (mot hus 12 og 13) ligger 'strøksaksen' f_GB1, f_Lek2 og felt B9. f_Lek 2 og f_GB1 skal opparbeides til aktivitetsplass med ballplass, lysthus mm. Deler av f_GB1 og f_Lek2 skal opparbeides av JM i forbindelse med B1 og B2. B9 skal utvikles av JM i et senere byggetrinn. B9 har maksimal kotehøyde på +26,0-35,0.

Øst for B2 (mot hus 13, 14 og 15) ligger felt B3. B3 har maksimal kotehøyde på +35,5. Byggene som vender mot B2 har maksimal kotehøyde +27,5-35,5 m.

Mellom B2 og B3 ligger det et gatetun (f_GB3). Dette opparbeides av JM i forbindelse med B2. Felt B3 skal utvikles av JM i et senere byggetrinn.

Sør for B2 (mot hus 10 og 15) ligger felt f_B10 (grøntområde) og felt B4 (hus 16). F_B10 skal opparbeides av JM i forbindelse med B1. Hus 16 har maksimal kotehøyde på +25,0-37,5m

Strøksakser (f_GB1), gatetun (f_GB2) og gang/sykkelveg (o_GS2) skal opparbeides i hht. reguleringsplanens kvalitetsprogram. Reguleringsplanens kvalitetsprogram kan ses hos Selger.

Reguleringskart med bestemmelser er vedlegg til kontrakt og finnes tilgjengelig hos selger.

SEKSJONERING

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

FORSIKRING

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

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

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

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

Budsjett for sameiet er utarbeidet av JM i samråd med forretningsfører. Utkast til budsjett og fordeling av felleskostnader er vedlegg til kontrakt. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader. Felleskostnadene inkluderer sameiets felleskostnader til Bergerløkka Huseierforening og Vestre Billingstad Driftsforening. Budsjettet tas opp til behandling på første årsmøte. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader gjennomgås på årsmøtet.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøper av p-plass.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper utgifter til fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann som fordeles etter eierbrøk. Innboforsikring og strømavgifter dekkes av den enkelte seksjonseier.

Vestre Billingstad Driftsforening inngår avtale med leverandør av bilpool-tjenster. JM dekker den faste avgiften det første året, seksjonseier kan deretter fritt velge egnede medlemskap med eller uten fast avgift.

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. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon.

MIDLERTIDIG BRUKSATTEST

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. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon.

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

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

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf eierseksjonsloven § 31. 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).

FELLESAREALER

I forbindelse med organisering av Bergerløkka vil alle eiendommer innenfor prosjektet være tilknyttet Bergerløkka Huseierforening og Vestre Billingstad Driftsforening. Se utkast til vedtekter. En erklæring vil bli tinglyst for å gi rettigheter og plikter for adkomst, bruk, drift og vedlikehold av arealer som er ment til felles bruk.

Det etableres et felleslokale og et gjesterom m/bad i sokkeletasjen i Hus 16. Lokalene skal kunne benyttes av alle som er tilknyttet Bergerløkka Huseierforening. Utleie og drift av lokalene skal håndteres av huseierforeningen.

LIKNINGSVERDI / FORMUESVERDI

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien for boligen vil være avhengig av om den er primærbolig

eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 30 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger og 90 prosent for sekundærboliger. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå sine årlige kvadratmetersatser. Se nærmere info på www.skatteetaten.no

KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig

SAMEIEFORHOLD

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65.

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.

Det er utarbeidet et foreløpige utkast til vedtekter for sameiet, huseierforening og driftsforening. Utkastene er 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.

OPPGJØRSMEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE, MEGLERHONORAR M.V.

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkeltaker 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.

Oppgjørsmegler er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a at megler har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Kjøper skal 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.

JM plikter å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter.

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

AVBESTILLING

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

TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. JM kan også stille andre vilkår for overdragelsen. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 40.000,- til JM. 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.

JM oppfordrer kjøper til å sjekke ut «Rundskriv utgitt av Finanstilsynet 03.06.2015» som forklarer lovverket rundt formidling av kontraktsposisjoner, evt kontakt megler/salgsleder for mer informasjon.

JM påberoper seg opphavsrettene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta denne, herunder som et videresalgobjekt, vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova.

Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. Det godtas kun hjemmelsendring i rett oppadstigende eller nedadstignede linje (les: til foreldre eller barn). I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr 2.500,- inkl. mva. til oppgjørsmegler, som innbetales i forbindelse med endringen.

KJØPERS MISLIGHOLD

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

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

et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som JM måtte være påført.

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

FORBEHOLD

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i vesentlig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Plassering og endelig størrelse på radiatorer er ikke endelig bestemt. Også omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres.

Selger tar forbehold om at utomhusplan er foreløpig og at endringer vil kunne skje.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Selger tar forbehold om tinglyst seksjoneringsbegjæring på overtakelsestidspunktet.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordeling/plassering av boder og eventuelle parkeringsplasser.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som følger kjøpekontrakten. 3D illustrasjoner er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer kan skje.

Forbehold vedrørende el-ladestasjoner

1. Garasjekjeller blir dimensjonert for en minimums ladeeffekt på 6A per uttak. I hovedsak blir full effekt* levert, men på noen tidspunkter på døgnet kan dette bli justert ned. Det betyr at ladetiden kan gå opp. I løpet av 1 døgn, og sannsynligvis over natten, vil et tomt batteri bli fulladet. Man kan ikke forvente å få fullt oppladet batteri i løpet av noen timer om ettermiddagen.
2. Noen ladbare biler behøver minimum 13A for å lade, og vil i perioden på ettermiddagen muligens ikke ha tilstrekkelig strøm tilgjengelig.

*Full effekt er i hovedsak 3-fase 16A (for 400V TN) som gir 11kW lading.

KONTRAKTSMALER/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av bustadoppføringslova av 16. juni 2017, nr. 65. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht bustadoppføringslova dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 92 (avhendingslova).

JM benytter standard byggeblankett NS- 3427.

Leveransebeskrivelsen er et vedlegg til blanketten og utgjør således en del av kontrakten. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i byggeblanketten og beskrivelsen, går beskrivelsen foran.

Dersom boligen er ferdigstilt på salgstidspunktet, benyttes en kontrakt basert på bestemmelsene i avhendingsloven.





Lang erfaring – trygghet i alle ledd

JM er en av Nordens ledende prosjektutviklere av boliger og boligområder. Virksomheten er fokusert på nyproduksjon av boliger med attraktiv beliggenhet med tyngdepunkt i ekspansive storbyområder og universitetsbyer i Sverige, Norge og Finland. Vi arbeider også med prosjektutvikling av næringslokaler og entreprenørvirksomhet i Stor-Oslo. JM skal i all virksomhet fremme et langsiktig kvalitets- og miljøarbeid. Vi omsetter for cirka 16 milliarder svenske kroner og har cirka 2 600 medarbeidere. JM AB er et allmennselskap notert på NASDAQ Stockholm i segmentet Large Cap.

JM forbeholder seg retten til eventuelle endringer. Vi tar forbehold om eventuelle trykkfeil. Noen av illustrasjonene er idébilder som kan avvike fra virkeligheten.

Design & Produksjon: procontra
Visualiseringsbilder: Carbonwhite
Trykk: Rolf Ottesen Grafisk Produksjon
Produsert: April 2019

Salg:
JM Norge AS – Region Oslo
Salgsansvarlig Lise Helene Wiik, telefon 928 10 074, lise.wiik@jm.no

jm.no/bergerlokka-11-13

