

VESTRE BILLINGSTAD

Bergerløkka

LEVERANSEBESKRIVELSE HUS 28



Bergerløkka hus 28

UTGIVELSESDATO:

Januar 2024

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER:

JM Norge region Oslo

ARKITEKT

Spor Arkitekter AS

HOVEDENTREPRENØR

JM Norge AS

SALG VED:

JM Norge, org. no. 829 350 122

Mustadsvei 1, Oslo

SALGSANSVARLIG

Lise Wiik

lise.wiik@jm.no

928 10 074

INNHold

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

FORORD

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

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

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

*JM tar forbehold om eventuelle endringer samt trykkfeil i hele trykksaken.
Illustrasjoner er idébilder som kan avvike fra virkeligheten.*

1. Eiendommen

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan

ID 2014003, Vestre Billingstad, vedtatt dato 30.01.18. Eiendommen er regulert til boligformål, med adkomst fra Halvard Torgersens vei. Igangsettingstillatelse er foreløpig ikke gitt. Endelige eiendomsgrenser er ikke avklart. Tomten ligger i utbyggingsområdet Vestre Billingstad, mellom Vekslerfaret, Halvard Torgersens vei og Billingstadsletta. 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.

Garasjeløsning/biloppstilling

Det prosjekteres felles garasjekjeller for Bergerløkka, med inn- og utkjøring under Hus 24. Det er avsatt noen parkeringsplasser for beboere i Hus 28 i dette garasjeanlegget. Plassene som er til salgs er forbeholdt 4-romsleiligheter så langt det rekkes. Det er ikke anledning til å kjøpe mer enn én plass per leilighet.

Adkomst til garasjeanlegget er vist på utomhusplan/situasjonsplan. Alle beboere på Bergerløkka har tilgang til garasjekjellerne og felles gjesteplasser vil fordeles i flere garasjekjellere.

I tillegg blir det etablert en garasje på gateplan i Hus 28A med 16 parkeringsplasser. Endelig organisering av dette garasjeanlegget er ikke avklart, men plassene vil trolig driftes av en ekstern aktør og leies ut.

Det er etablert løsning for bildeling i området og tilrettelagt for minst 2 biloppstillingsplasser for bildeling per 100 leiligheter. Bildelingsbilene er plassert i gatene, og skal kunne benyttes av alle beboerne på Vestre Billingstad. Antallet kan økes eller reduseres hvis det er behov for det.

Det er tilrettelagt for elbil (se mer under kapittel 4).

Gjesteparkering

I gater og garasjekjellere.

OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen

Hus 28 skal skilles ut som en egen eiendom fra Gårdsnr. 32, bruksnr. 104 i Asker kommune.

Størrelse på eiendommen

Ca. 2,7 daa for boligsameiet Bergerløkka Hus 28 med 41 leiligheter.

Antall boenheter

Ferdig utbygget vil Bergerløkka bestå av ca. 600 leiligheter.

FREMTIDIG EIERFORHOLD

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

Bergerløkka vil bestå av 8 sameier hvor hvert sameie vil bestå av blokkbebyggelse. Alle seksjonseiere på Bergerløkka har bruksrett til fellesområder utenfor sameiene. Det er etablert en huseierforening for Bergerløkka samt et overordnet driftsselskap for Vestre Billingstad som skal ivareta gater, torg, plasser og strøksaker. «Bergerløkka Hus 28 Boligsameie» vil ha rett til å benytte huseierforeningens felleslokaler (Storstua og gjesterom).

Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen inkludert garasje. 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 og 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

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Leilighetene er beregnet til å ligge i kategori «rød B» eller bedre. Det tas forbehold om at avvik kan forekomme spesielt i leiligheter med mye og eller store vindusflater. Energimerket 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 bromerte flammehemmingsmidler. JM bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser.

ALLERGIHENSYN

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

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

KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

FUKTSIKRING

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

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

LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET

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

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

TILGJENGELIGHET

Alle boligene over 50 kvm oppfyller krav til "tilgjengelig boenhet" i TEK17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol. For boliger under 50 kvm kan det være enkelte boliger som ikke oppfyller krav til tilgjengelig boenhet, da kravet kan fravikes på inntil 50% av boligene.

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

SVANEMERKET

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

3. Utvendige anlegg

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 sluk. Avløp fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til kommunalt ledningsnett eller ledet ut på terreng.

Regn- og smeltevann fra terreng vil bli fordrøyd i bakken eller håndtert 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 hovedtavle i teknisk rom i første etasje og derfra til fordelingskap og svakstrømskap.

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

OFFENTLIGE AREALER

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

PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealer innenfor sameiet (takhagen på arkaden) skal forvaltes og driftes av boligsameiet.

Fellesarealer innenfor Bergerløkka med veier, parkeringsplasser, grønt- og lekearealer med videre vil forvaltes og driftes av Bergerløkka Huseierforening. Felles adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad, skal driftes av VB Drift.

Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for utrykningskjøretøy / renovasjon. Arealene har fast dekke og utstyres med gatebelysning. Gårdsromsdekket utenfor oppmerket areal til utrykningskjøretøy er ikke dimensjonert for kjøreadkomst.

PRIVATE AREALER

Leiligheter mot takhage kan få tilhørende terrasse som tilleggsdel til sin seksjon. Dette fremkommer av kontraktstegning.

SKILT

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

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

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 28 ligger på felt merket B8.

Nord for B8 ligger først Neselva og deretter Felt L. Felt L skal utvikles senere og har maksimal kotehøyde på +30,2 m. JM Norge er ikke ansvarlig for utviklingen av Felt L.

Vest for B8 ligger torget og felt B7. B7 har maksimal kotehøyde på +32,5 m og er utviklet av JM. Adkomstveien og torget (f_V6 og f_T3) mellom B8 og B7 vil være delvis opparbeidet ved innflytting i hus 28 (B8). Endelig overflate opparbeides før ferdigattest for hus 28.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Kalksementpeler mtp. stabilitet mot Neselva samt fundamentering på pæler til fjell.

GRUNNMUR

Vegger mot terreng (grunnmur) støpes i betong og isoleres utvendig

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med minimum 20 cm betong eller bindingsverksvegg med skjulte brannisolerte stål-søyler.

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

YTTERVEGGER

Yttervegger er bindingsverk av tre med 25-27 cm isolasjon og fuktbestandig plate utvendig.

VINDUER

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

FASADEMATERIALE

Hovedsakelig tegl, bekledningstegl på bygg og puss.

YTTERTAK

Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skrånkjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran. Vannet fra takflatene ledes bort i rør innvendig i bygget. Utløp blir delvis til kommunalt nett og delvis ut på terreng.

BALKONGER

Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekket. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall til renne i ytterkant av elementet og sluk til nedløpsrør. (gjelder balkonger som ikke er innglassede). Stillestående vann og grønske i renne må påregnes. Enkelte balkonger glasses helt eller delvis inn av hensyn til støy. Dette fremkommer på kontraktstegning for aktuelle leiligheter.

SVALGANGER

Svalganger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekket. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall fra veggen og avrenning over kanten eller fall til renne og nedløpsrør.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG

Baldakin av betongplate/ krager enten ca. 1,4 meter ut fra fasade eller i full dybde av balkongen. Dette er spesifisert på kontraktstegning for de øverste leilighetene.

REKKVERK PÅ BALKONGER OG TAKHAGE

Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass. Spiler i pulverlakkert aluminium på branntrapper. Enkelte balkonger har skjermvegg på den ene siden. Se kontraktstegning for skjerm på egen balkong. Tilliggende leiligheters skjermvegg er vist i den digitale modellen.

INNENDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre 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. 2,5 m. I nedforede områder, f.eks. i våtrom og entré vil rom-

høyden være lavere grunnet tekniske føringer i tak.

VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER

20 cm betong, samt påføring med isolasjon for soverom/ oppholdsrom som ligger mot heissjakt.

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 (terrazzo) som hviler på lydisolerende gummiklosser.

BITRAPP

Leveres i galvanisert stål. Trappen blir avlåst mot allmenheten, men kan åpnes fra innside i tilfelle rømningsbehov.

HEIS

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

FELLES PARKERINGSKJELLER UNDER NABOHUSENE 24-27

Gulvet blir av ubehandlet betong som støvbinder. Vegger og søyler av betong samt vegger av mur males ett strøk. Isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling under husene (ikke under gårdsrom). Garasjeport med elektrisk portåpner.

Parkeringsplasser har en netto bredde på ca. 2,4 meter og en netto dybde på ca. 5,0 meter.

Parkeringsplasser, hvor vegg eller søyle er til hinder for åpning av bildør, har en netto bredde på ca. 2,8 meter.

Det kan for øvrig være plasser som avviker og som er smalere enn dette. I disse tilfeller skal dette opplyses om ved salg av disse plassene.

Manøvreringsarealet i kjørebanelen er ca. 6,5 meter.

Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger. Føringer langs vegger kan føre til at noen parkeringsplasser vil ha en noe grunnere netto dybde. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Ladestasjon for elbil kan bestilles på tilvalg. Anlegget styres med dynamisk laststyring. Alle ladere er 32 A, slik at det vil være mulig å få opptil 22 kW. Effekten ved samtidighetsfaktor 1 vil være på ca. 2,9 kW (effekt dersom samtlige plasser lader samtidig). Anlegget driftes av MER eller tilsvarende leverandør. Det tilkommer strømforbruk og abonnementskostnad ved bruk av ladestasjon.

PARKERINGANLEGG

Denne blir driftet av en ekstern aktør og eventuelle mulighet eller form for leie av parkeringsplass er ikke avklart per i dag.

BODER

Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i første etasje. Vegger mellom boder og ut mot passasje leveres av stålnetting. Synlige rørføringer/ventilasjon og el. kan forekomme i bodene. Leiligheter over 50 m² har minimum bodstørrelse på 5 m² og leiligheter under 50 m² har minimum bodstørrelse på 2,5 m².

SYKKELPARKERING

Hus 28 har eget sykkelrom under hus 23 i tillegg til utvendige sykkelplasser.

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres nedsenkede avfallscontainere med nedkast plassert ved hus 23 og hus 24. Plasseringen av disse er vist på utomhusplan.

POSTKASSER M.V.

Det blir montert én postkasse for hver leilighet i 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. Svarapparat i bolig med video velges på tilvalg.

ØVRIGE FELLESAREALER

På fellesarealene leveres det bord og benker. Se utomhusplan for detaljer.

VARME, VANN OG SANITÆR

Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaske-maskin. Øvrige hvitevarer kan bestilles som tilvalg.

Oppvarming primært med vannbåren termostatstyrt radiator samt ventilasjon med varmegjenvinning. I våtrom leveres elektriske varmekabler med termostat. Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørfordelingsskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-i-rør skap plasseres på vegg. Plassering fremkommer på kontraktstegning.

Felles forsyning med varmt forbruksvann. Elkjel for oppvarming av radiatorer og tappevann er plassert i teknisk rom i første etasje. Plassering av radiator og rør-i-rørskap fremgår av kontraktstegning. Det leveres ikke individuelle målere på forbruk av tappevann.

SPRINKLER

Det leveres automatisk brannslukkingssystem (sprinkleranlegg). Sprinkling av innglassede balkonger fremkommer av kontraktstegning.

ELEKTRO STERKSTRØM

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

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Balansert ventilasjon tilfører ny luft og skifter ut gammel luft, men har begrenset oppvarmingspotensial. Filtret og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom, kjøkken og evt. bod.

Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal, og er utstyrt med komfyrvakt. Ventilasjonsaggregat er plassert i hver leilighet, plassering fremgår av kontraktstegning. Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV OG INTERNETT

Det føres fiber inn til svakstrømskapet hvor bredbåndsleverandørens hjemmesentral plasseres.

Det ferdigstilles/kables til dobbelt datapunkt ved anvist plassering av TV.

Separat trådløs router monteres i det ene datapunktet ved plassering av TV.

Det er inngått felles avtale med GlobalConnect, med bindingstid på 3 år. Avtalen innbefatter internett med hastighet på 500/500 Mb/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	Akustisk plater, For øvrig malt
Trapperom	Terrazzo trappeelementer og hovedrepos med overflate av keramiske fliser	Malt	Akustisk plater, For øvrig malt
Korridorer	Keramiske fliser	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Felles boder / rom	Støvbundet betong	Malt (enklere standard)	Himlingsplater av mineral- ull eller betong. Synlige rør i himling
Sluser / korridorer i kjeller	Keramiske fliser / støvbundet betong	Malt (enklere standard)	Systemhimling / synlige rør

BOLIGENE

OVERFLATER

Gulv leveres som laminat med hvitlasert eikelook. Gulv i våtrom er flislagt med gjennomfargede fliser i 15x15. Vegger er hvitmalt på gips eller betong. Vegger i baderom er flislagt med hvite matte fliser i 20x40 cm. Vegger av betong er helsparklet før to strøk maling. Gipskledde vegger og nedforet himling av gips har to ganger skjõt- og flekksparkling før to strøk maling. I betonghimling er det synlige v-fuger mellom betongdekkene. Bad og entré har nedforet himling.

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

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke etc. Slike forhold er ikke mangler ved den leverte ytelse eller et grunnlag for utbedring på ettårsbefaringen.

LISTVERK

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom, hvor våtrom leveres med sokkelflis. (rom med sluk). Listverk og 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 ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Vindusbrett leveres i malt tre. Utvendige farger bestemmes av arkitekt. Innvendig farge er NCS S 0500-N hvit.

INNREDNINGER

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene.

Kjøkken leveres av Sigdal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av Svedbergs/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.

Enkelte leiligheter langs svalgang har en lufteluke i stedet for åpningsbar del i vindu. Luken har en hvitmalt plate innvendig og sjalusier utvendig. Lufteluker er angitt på kontraktstegning der dette finnes.

Innvendige dører i leilighetene leveres med karmer og dørblad i malt, hvit utførelse.

ROMSKJEMA BOLIGENE

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
Entré	Laminat hvitlasert eikelook	Malt, NCS S 0500-N glans 7	Malt, hvit. Nedforet himling av gips.
Kjøkken	Laminat hvitlasert eikelook	Malt, NCS S 0500-N glans 7	Malt, hvit *)
Stue	Laminat hvitlasert eikelook	Malt, NCS S 0500-N glans 7	Malt, hvit *)
Soverom etc	Laminat hvitlasert eikelook	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	Laminat hvitlasert eikelook	Malt, Hvit	Malt, hvit *)
Privat oppholdsareal på takhagen	Terrassegulv av tre	Leskjerm på egen markterrasse vises på kontraktstegning (kontakt prosjektselger for informasjon om leskjermer mot naboileilighet)	
Balkong	Se teknisk beskrivelse kap. 4		

MERKNADER

Entré: Leveres med skyvedørgarderobe der ventilasjonsaggregat er plassert i gang. Dette er vist med hel strek på kontraktstegning.

Kjøkken: Leveres med platetopp, ventilatorhette og opplegg for innebygget stekeovn. Øvrige hvitevarer bestilles på tilvalg.

Bad: Vegghengt toalett. Baderomsinnredning med speil og lysarmatur. Dusjvegger i klart glass.

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

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

TILVALGSSORTIMENT

Boligen leveres med en nøy utvalgt innredning, som er spesielt utviklet for prosjektet. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger på tilvalg. Innredningsvalg foretas i JM's digitale innredningsvelger.

RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER

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

Det nevnes særskilt at det ikke kan bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann eller avløp, arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning. Boligen er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve en ny prosjektering og kontroll mot

tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner, heller ikke elektropunkter.

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

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

TILVALGSPROSESS

I innredningsvelgeren gis det en oversikt over hva som inngår i boligen, og hvilke tilvalg som kan bestilles og pris for tilvalgene. JM tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av at produkter utgår og endres

hos JMs leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt.

Bestilling av tilvalg kan først skje etter at byggestart er besluttet. Kjøper vil da motta en innlogging til JMs digitale innredningsvelger. En representant for JM vil invitere til et møte for å gjennomgå standardleveransen og tilvalg dersom dette er ønskelig.

TILVALGSFRIST

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

TILVALGSBESTILLING – PRISER

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

Enkelte produkter som inngår i standardleveransen og som ikke erstattes/oppgraderes av et nytt produkt iht. Innredningsvelgeren, 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 JMs representant og avklare forholdene. Bestillingen er underlag for leveransen JM mottar fra leverandørene. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

SIGNERING

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

BETALING AV TILVALG

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

7. Dokumentasjon

HUSEIERBOK

Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert relevant dokumentasjon for boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold. I eierseksjonssameier vil også sameiets styre få utlevert informasjon om 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 almen 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.

DRIFSAVTALER

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

- Strømleveranser
- Abonnement på bredbånd/internett
- Bygningsforsikring

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
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Service og vedlikehold av garasjeport
- Drift og vedlikehold av heiser
- Drift og vedlikehold av sprinkleranlegg
- Drift og vedlikehold av callinganlegg/dørtelefon
- Drift og vedlikehold av felles varmeanlegg
- Drift og vedlikehold av nødlys
- Medlemskap i bilpool

Medlemskapet i bilpoolen inngår i felleskostnadene for VB Drift og er obligatorisk i fem år.

JMs reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold.

Kjøper overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner. Dette gjelder også vanning og vedlikehold av planter og gress. JM 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 10 112,- pr kvm BRA. I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr 585,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 202,-. Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet på kr 1 000,- og å konto innbetaling til sameiet tilsvarende 2 måneder felleskostnader til driftskapital til sameiet (faktureres av forretningsfører).

Selger tar forbehold om at ved kjøp av biloppstillingsplass kan det påløpe dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen. Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

KOMMUNAL EIENDOMSSKATT

Per 2024 er det ikke innført eiendomsskatt i Asker Kommune.

AREALDEFINISJONER

Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

- BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
- BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet enerett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.
- BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
- BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

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

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.

PRISER, BUDGIVNING

JM står fritt til når som helst å endre priser eller betalingsbetingelser på boliger og parkeringsplasser 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 20.04.2025. 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 meglerens klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn 1/2 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 boligene Q1-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.

Forhåndsbeifaring 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 valg. 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 JM's 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 løseforsikring.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

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

Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca kr 62,- 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.

Utkast til budsjett følger kjøpekontrakten. 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.

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

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.

LIKINGSVERDI

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

SAMEIEFORHOLD

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet som etableres for eiendommen, og tilsvarende for kjøpere av p-plasser dersom det etableres eget sameie for parkeringsanlegg.

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 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. Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjesameiet.

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. 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.

Eiendomsmeglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a. at megler har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Dersom salget skjer uten megler slik at det kun benyttes oppgjørsmegler, skal kjøper ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedr finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan JM ikke holdes ansvarlig.

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

AVBESTILLING

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

TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke. Transport av kontrakten vil bare bli gitt dersom kjøper er en forbruker som på grunn av endringer i familieforhold, arbeidsforhold eller

økonomiske grunner har behov for å komme seg ut av avtalen. Ved slik transport kan JM's salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. JM kan også andre stille vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 75.000,-. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av JM.

KJØPERS MISLIGHOLD

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

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir JM rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. JM kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. JM har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som JM måtte være påført.

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

KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl. Det er en forutsetning for kontrakten at 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, grunnboksutskrift, foreløpige vedtekter for sameiet og reguleringskart- og bestemmelser som dermed også blir en del av kontrakten.

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

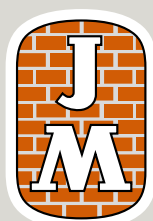
Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvis har gjort før deg. I snart 80 år har vi overlevert nøkler til mennesker, som deretter har trådt over dørstokken til sitt splitter nye hjem, der ingen andre har sovet, laget mat eller spist frokost på balkongen.

Vår lange erfaring har gjort oss til ekspert på hva som gjør en bolig til et hjem. Vi vet hvor viktig det er med en gjennomtenkt innredning der alt er like praktisk og bærekraftig som det er vakert. 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