

VESTRE BILLINGSTAD

# Bergerløkka | M E R

LEVERANSEBESKRIVELSE HUS 25, 26 OG 27



# Bergerløkka | M E R

## hus 25, 26 og 27

**UTGIVELSESDATO:**

April 2023

**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.

# 1. Eiendommen

## REGULERINGSMESSIG STATUS

**Reguleringsplan** Vedtatt dato 30.01.18. Eiendommen er regulert til boligformål, med adkomst fra Halvard Torgersens vei. ID 2014003. 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.

**Garasjeløsning/biloppstilling** Det prosjekteres felles garasjekjeller med 96 P-plasser under hus 24-27 (felt B6/B7), hvorav 5 er tilrettelagt for HC-parkering. Det er 53 P-plasser for salg til hus 25-27. Plassene er forbeholdt 4-roms og store 3-roms leiligheter så langt det rekkes. Det er ikke anledning til å kjøpe mer enn én plass per leilighet.

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 (tilvalg). Lader bestilles evt. ved kjøp av P-plass.

Adkomst til garasjeanlegget er vist på utomhusplan/situasjonsplan. Det vil være lysregulert inn- og utkjøring i garasjekjelleren. Når alle byggetrinn er ferdig vil det være inn- og utkjøring gjennom ulike porter. Alle beboere på Bergerløkka har tilgang til garasjekjellerne og gjesteplassene vil fordeles i flere garasjekjellere.

**Gjesteparkering** I gater og garasjekjellere.

## OMFANG/STØRRELSE

**Eiendommen** Hus 25-27 skal skilles ut som en egen eiendom fra Gårdsnr. 32, bruksnr. 104 i Asker kommune.

Hus 24 skal skilles ut som en egen eiendom fra gnr. 32 bnr. 104 og vil eie 20 av parkeringsplassene under hus 24-27.

**Størrelse på eiendommen** Ca. 3075 m<sup>2</sup> for boligsameiet Bergerløkka Hus 25-27 med 69 leiligheter  
Ca. 2615 m<sup>2</sup> for boligsameiet Bergerløkka Hus 24 med 65 leiligheter

**Antall boenheter** Ferdig utbygget vil Bergerløkka bestå av ca. 600 leiligheter.

## FREMTIDIG EIERFORHOLD

Bergerløkka vil bestå av 7-8 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 drifts-selskap for Vestre Billingstad som skal ivareta gater, torg, plasser og strøksaker. «Bergerløkka Hus 25-27 Boligsameie» dekker kun felleskostnader for huseierforeningens utvendige arealer og vil ikke ha rett til å benytte huseierforeningens felleslokaler (Storstua og gjesterom).

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

## FREMTIDIG EIERFORHOLD 25-27

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).

Eiendommen vil være kombinert eierseksjonssameie med 69 boliger og to næringsseksjoner på gateplan i hus 27.

## FREMTIDIG EIERFORHOLD HUS 24

JM har solgt eiendommen hus 24 til en aktør som driver profesjonell bolig utleie til voksne beboere uten hjemmeboende barn.

Det tinglyses rettigheter til bruk av fellesarealene i Hus 24 slik at alle beboere i Hus 24-27 får like rettigheter til bruk. Miljøet i fellesarealene legger opp til et rolig, trygt og sosialt samlingssted, og trivselsregler for felleslokalene reguleres av eier av Hus 24. Barn under 18 år har kun tilgang i følge med voksne.

I MER-konseptet er det tilrettelagt for et enklere liv. Som beboer får du i tillegg til boligen du kjøper, tilgang til fellesløsninger som dagligstue for sosiale treff, to gjesterom, selskapslokale og treningsfasiliteter. Husvertens rolle er tilstedeværelse i fellesarealene, samt planlegge og tilrettelegge for tjenester og ulike arrangementer til glede for beboerne.

Det inngås serviceavtale med hus 24 der rettigheter tinglyses på eiendommen.

## 2. Energi, miljø og sikkerhet

### LAVENERGIHUS

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

JM har besluttet at alle bygg skal prosjekteres til å være minst 25% bedre enn krav i TEK 17 når det gjelder beregnet behov for levert energi til romoppvarming, ventilasjonsvarme og tappevann, inkludert energi til vifter og pumper, men eksklusive energi til teknisk utstyr og belysning o.l. Myndighetskravet refererer seg til det søknadspliktige tiltak, slik at 25 % bedre knytter seg til bygget og vil kunne variere i de enkelte boliger i en boligblokk.

Boligen er utstyrt med godt isolerende vinduer, noe som medfører at det kan forekomme dugg på utsiden av glasset (spesielt om morgenen etter en klar natt-himmel). 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. 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 ulik 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 utfyllings-elementer sikrer at ytterveggene bygges av tørre og stabile materialer og at bygget lukkes raskt for å unngå at nedbør tilfører fuktighet i bygget.

### LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

### SIKKERHET

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

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

### TILGJENGELIGHET

Alle boligene oppfyller krav til "tilgjengelig boenhet" i TEK17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol.

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

Asfalterte flater 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 føres i grøft fra trafo fram til hovedtavle i kjeller hus 26.

Underfordeling for husene plasseres i 1.etg for hvert hus, og etasjefordeling for leiligheter i hvert boligplan.

Underfordelinger for kjeller/parkering er plassert i tavlerom under hus 26.

Kabler for tele og bredbånd føres i grøft / føringsveier i kjeller fra noderom i hus 4 (BT1) fram til hovedtavle i kjeller under hus 26 hvor det fordeles til hvert av husene.

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

#### VANNBÅREN VARME (NÆRVARMEANLEGG)

Det er 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 under hus 27. Oppvarming i form av radiatorer, ventilasjonsvarme og varme i baderomsgulv.

#### OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier og kjørbare gangveier skal driftes og vedlikeholdes av Asker kommune.

#### PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealer innenfor sameiet (tunet) skal forvaltes og driftes av boligsameiet.

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 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 på bakkeplan 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 Svane-merket på fasade ved ett eller flere inngangsparti.

#### REGULERINGSPLAN- OG BESTEMMELSER

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

Hus 24-27 ligger på felt merket B6 og B7. Husene har følgende maksimale kotehøyder (hentet fra reguleringsplanen):

Hus 24: +32,5 m / +26,0 m

Hus 25: +32,5 m / +26,0 m

Hus 26: +29,0 m

Hus 27: +29,5 m

Vest for B6 (mot Hus 25, 26 og 27) ligger felt B3 med Hus 20, 21 og 22. Hus 20-22 har følgende maksimale kotehøyder:

Hus 20: +26,5 m

Hus 21: +26,5 m

Hus 22: +30,0 m

Mellom B6 og B3 ligger 'Vekslerfaret' (f\_GB4).

Vekslerfaret vil være delvis opparbeidet ved innflytting i B6/B7. Anleggsveien til B6/B7 vil ligge i deler av Vekslerfaret inntil Hus 24-27 er ferdig. Endelig overflate opparbeides i forbindelse med ferdigstillelse av hus 24-27.

Nord for B6/B7 (mot hus 27 og 24) ligger 'Bergerekra' (f\_GB5) og felt C. Deler av Bergerekra opparbeides av JM i forbindelse med felt B1, B2, B3 og B6/B7. Felt C skal utvikles senere og har maksimal kotehøyde på +34 m (C1) og +35 m (C2)\*. JM Norge er ikke ansvarlig

for utviklingen av Felt C.

Øst for B6/B7 (mot Hus 24) ligger torget og felt B8. B8 har maksimal kotehøyde på +33,5 m. B8 skal utvikles av JM i et neste byggetrinn.

## 4. Tekniske opplysninger

### FUNDAMENTERING

Pæler til fjell for kjeller og hus 24-27.

### GRUNNMUR

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

### BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med minimum 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 25-27 cm isolasjon og fuktbestandig plate utvendig.

### VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med gjennomsnittlig U-verdi 0,8 W/m<sup>2</sup>K. Enkelte vinduer leveres med to lags glass av hensyn til dagslysregninger, øvrige vinduer leveres med tre lag. Energiberegningen hensyntar dette.

### FASADEMATERIALE

Hovedsakelig tegl, bekledningstegl og trepanel.

### YTTERTAK

Betongdekket 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 innglassede. Enkelte balkonger glasses helt eller delvis inn av hensyn til støy. Dette fremkommer på kontraktstegning for aktuelle leiligheter.

### SVALGANGER

Svalganger (inngangsbalkonger) bygges av betongelementer med bæresøyler av betong. Gulvet leveres ubehandlet og med fall eller renne til sluk/takrenner og nedløpsrør.

### AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG

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

### REKKVERK BALKONGER

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

### INNVENDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre 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 nedforede områder, f.eks i våtrom og entré vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m.

### VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDSPROM I LEILIGHETER

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

### FELLES INNGANGSPARTIER

Hvert hus har et felles inngangsparti. Hovedinngangen får utvendig takoverbygg og fotskraperist. Inngangsdør leveres i aluminium med glassfelt og FC-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 under husene (ikke under gårdsrom). Garasjeport av stål med automatisk portåpner.

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

P-anlegget er dimensjonert med utgangspunkt i anbefalinger i SINTEF Byggforsk sitt byggedetaljblad 312.130 fra mars 2015, jf Statens Vegvesens Håndbok N100 fra 2013. Dette tilsier at plassene vanligvis skal ha en netto bredde minst på 2,40 m. Mindre avvik kan imidlertid forekomme.

## BODER

Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller. Vegger mellom boder og ut mot passasje leveres av stålnetting. Leiligheter i hus 27 har sine boder plassert under hus 25 og 26.

## SYKKELPARKERING

Sykelrom er plassert i underetasjen under hus 25 og hus 26, begge med lett tilkomst fra garasjen. Hus 24 har eget sykkelrom under hus 24.

## AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres nedsenkede avfallscontainerer 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 hver oppgangs inngangsparti. Postkassene leveres med lås.

## RINGEANLEGG

Ved hovedinngangsdør til trapperom leveres ringetablå med callinganlegg. Til hver bolig leveres dørtelefon som gjør det mulig å snakke med de som ringer på, samt åpne døren. Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig.

## ØVRIGE FELLESAREALER

På fellesarealene leveres det bord og benker i tillegg til flaggstang og strømmuttak til juletrebelysning. Se utomhusplan for detaljer.

## VARME, VANN OG SANITÆR

Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin. Vannrør plasseres skjult i dekket, over himling

eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann samt varmefordeling lagt i rørfordelingskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-i-rør skap plasseres i vegg. Felles forsyning med varmt forbruksvann (felles bereder). Se kontraktstegning for plassering av rør-i-rørskap (2 stk).

## OPPVARMING

Oppvarming med termostatstyrt radiator (vannbåren varme). Se kontraktstegning for plassering. I våtrom leveres vannbåren gulvarme.

## SPRINKLER

Det leveres automatisk brannslukkingssystem (sprinkleranlegg)

## 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.

## 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 strømmnett. Noe som igjen vil si at man dynamisk kan endre strømstyrke (Ampere) basert på det faktiske forbruket. Brukes det mye strøm til forbruk i husstandene, vil strøm til billading minske. Lader alle bilen sin på samme tidspunkt, går også tilgjengelig strøm til lading per bil ned.

## VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Balansert ventilasjon tilfører ny luft og skifter ut gammel luft, men har begrenset kjøle- og 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.

Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

## INTERNETT OG TV

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 for sam-eiet med bindingstid på 3 år (trådløst bredbånd). Kunden kan selv evt. oppgradere abonnement for å øke



hastighet eller inkludere TV-kanaler etter avtale med signalleverandør.

Det trådløse nettet blir levert med en hastighet på 500/500 Mbps.

### 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 mineralull 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 hvitlasert tre-stavs eik. Gulv i våtrom er flislagt med gjennomfargede fliser i 15x15. Vegger er hvitmalt på gips eller betong. Vegger i våtrom er flislagt med hvite matte fliser i 20x40 cm stående. Alle himlinger males hvite. Det er synlige v-fuger mellom betongdekkene i himling. Bad og entré har nedforet himling.

#### LISTVERK

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra 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 ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Vinduer og vindusdører leveres med MDF plate i overkant og på sidene. 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 Marbodal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av Svedberg/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.

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 karmen og dørblad i malt, hvit utførelse. Der hvor det er dør mellom entré og stue, leveres dør med glassfelt.

## ROMSKJEMA BOLIGENE

| ROM                            | GULV                          | VEGGER  | HIMLING  |
|--------------------------------|-------------------------------|---|--|
| Entré                          | Hvitlasert 3-stavs eik        | Malt, NCS S 0500-N glans 7  | Malt, hvit. Nedforet himling av gips.                            |
| Kjøkken                        | Hvitlasert 3-stavs eik        | Malt, NCS S 0500-N glans 7  | Malt, hvit *)  |
| Stue                           | Hvitlasert 3-stavs eik        | Malt, NCS S 0500-N glans 7  | Malt, hvit *)  |
| Soverom etc                    | Hvitlasert 3-stavs eik        | Malt, NCS S 0500-N glans 7  | Malt, hvit *)  |
| Baderom                        | Keramiske fliser. Sluk        | Keramiske fliser  | Malt, hvit (våtromsmaling). Nedforet himling av gips. Downlights |
| WC                             | Keramiske fliser              | Malt, NCS S 0500-N glans 7  | Malt, hvit. Nedforet himling av gips.                            |
| Bod i boligen                  | Hvitlasert 3-stavs eik        | Malt, Hvit  | Malt, hvit *)  |
| Privat oppholdsareal på bakken | Terrassegulv av tre           | Leskjerm på egen markterrasse vises på kontraktstegning (kontakt prosjektselger for informasjon om leskjermer mot naboileilighet) |  |
| Balkong                        | Se teknisk beskrivelse kap. 4 |   |  |

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

\*\*) Sparkelmetode: Alle rom skjøtesparkles to ganger.

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

## 6. Innredningsvalg

### JM ORIGINAL OG TILVALGSSORTIMENT

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

Innredningsvalg foretas i JM's digitale innredningsvelger. JM Original og tilvalgssortimentet presenteres i en digital innredningsguide i form av en eksempelbolig i vårt innredningsverktøy som er spesielt utviklet for prosjektet.

### RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER

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

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

tekniske installasjoner, heller ikke elektropunkter.

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

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

### TILVALGSPROSESS

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

Bestilling av tilvalg kan først skje etter at byggestart er besluttet. Kjøper vil da motta en innlogging til JM's digitale innredningsvelger. Ved behov kan kjøper be om et møte med en av JM's innredningsansvarlige for å få

veiledning. En representant for JM vil invitere til et møte for å gjennomgå JM Original 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 tilvalgsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede.

### TILVALGSBESTILLING – PRISER

Alle priser er inklusive mva og viser merkostnaden for å oppgradere fra JM Original til det aktuelle tilvalgsproduktet. 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. 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 JM's representant og avklare forholdene. Bestillingen er underlag for leveransen JM mottar fra leverandørene. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

### SIGNERING

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

### BETALING AV TILVALG

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

## 7. Dokumentasjon

### HUSEIERBOK

Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert en perm med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning 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 EI- 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 sameiet inngå avtaler for:

- Strømløpser
- Abonnement på internett med bindingstid 3 år
- Forretningsfører
- Vaktmestertjenester (Brøyting og strøing av veier og

plasser mm.)

- Drift og vedlikehold av heiser (lovpålagt)
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg (lovpålagt)
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Avtale om henting av avfall
- Garasjeporter
- Etableringsvedlikehold gartneritjenester
- Drift og vedlikehold av sprinkleranlegg
- Drift og vedlikehold av callinganlegg/dørtelefon
- Drift og vedlikehold av felles varmeanlegg
- Drift og vedlikehold av nødlys

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

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

### SAMEIETS FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne i eiendommen, herunder opprettholde et godt og trygt bomiljø for en voksen kjøpegruppe uten hjemmeboende barn.

### 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 10.985,- 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 drifts-kapital til sameiet (faktureres av OBOS).

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 2022 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.

Primærrrom (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 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 (lånbevis) 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 15.12.23. JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper når grunnlaget for forbeholdet er falt bort. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom kontrakten bortfaller som følge av forbeholdene ovenfor, skal kjøper umiddelbart få tilbakeført innbetalt

beløp samt renter opptjent på meglers klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Ut over dette har JM ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper.

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

## TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

## OVERTAKELSE

Selger tar sikte på å ferdigstille boligene våren 2025 – høsten 2025. Denne tidsangivelsen er basert på estimert byggetid pr salgsstart, og er derfor foreløpig og ikke bindende. Vi gjør oppmerksom på at fellesarealene i hus 24 ferdigstilles samtidig med hus 24 og senere enn hus 25-27. Næringsarealene i hus 27 og hus 24 overtas høsten 2025.

Når JM løfter forbeholdene for gjennomføring av avtalen skal JM fastsette en bindende overtakelsesperiode på inntil 3 måneder. Endelig dato for overtakelse innenfor denne perioden vil bli meddelt senest 10 uker før ferdigstilling av boligen.

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

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga 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.

## 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 og strøm i fellesarealer. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

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

Med utgangspunkt i erfaringstall er felleskostnadene estimert til kr 38,- pr kvm BRA pr måned. I tillegg betales kr 12,- pr kvm pr måned for oppvarming og varmt tappevann levert fra energisentralen på Vestre Billingstad. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået.

Bredbånd kr 299,- pr mnd. faktureres likt pr. husstand.

Fellesarealene i hus 24, vil være bemannet med vertskap på dagtid, som også vil fungere som en sosial initiativtaker. Kostnadene er satt til kr 1200,- per måned per husstand, som indeksreguleres fra januar 2022. Kostnadene belastes som en del av felleskostnadene.

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, strømavgifter og evt. kabel-tv.

### **OFFENTLIGE FORHOLD**

Vei, vann og kloakk er offentlig.

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. JM er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før lang tid etter overtakelse.

### **TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER**

Sameiets tomt er eiet. Tomten er ikke endelig oppmålt, noe som skjer ved oppmålingsforretning som avholdes av kommunen. Det tas således forbehold om justering av endelig tomteareal og tomtegrenser. Tilsvarende forbehold tas dersom fradeling eller sammenføyning skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter. Det tas også forbehold om justering av fellesarealer i forbindelse med seksjoneringen hvis dette anses hensiktsmessig.

### **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.

### **LIKNIINGSVERDI**

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

### **SAMEIEFORHOLD**

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

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 utkast til vedtekter for sameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføyning/fradeling, seksjonering eller andre forhold. 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. Enkelt saker er forsikret med inntil kr 15 millioner. Ved kjøpesum over kr 15 millioner kan klientmidlene tilleggsforsikres. Hvis kjøper ønsker dette, vil det tilkomme et tilleggsgebyr som blir tillagt kjøpers omkostninger. Kjøper må innen kontraktsmøtet gi megler tilbakemelding dersom dette er ønskelig.

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

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

## AVBESTILLING

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

## TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke. Transport av kontrakten vil bare bli gitt dersom kjøper er en forbruker som på grunn av endringer i familieforhold, arbeidsforhold eller økonomiske grunner har behov for å komme seg ut av avtalen. Ved slik transport kan JM's salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. JM kan også andre stille vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 75.000,-. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ny kjøper vil

være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av JM.

Eventuell endring av eierskap eller 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 10 000,- inkl. Mva som innbetales i forbindelse med endringen.

## KJØPERS MISLIGHOLD

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

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

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

## KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl. Det er en forutsetning for kontrakten at JM's kjøpekontrakt benyttes og det kan ikke gjøres endringer i denne. Som vedlegg til kjøpekontrakten vil det foruten denne leveransebeskrivelse også medfølge øvrig informasjon som kontraktstegning og øvrige tegninger, situasjonsplan, grunnboksutskift, foreløpige vedtekter for sameiet og reguleringskart- og bestemmelser som dermed også blir en del av kontrakten.

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

# Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvis har gjort før deg. I over 77 år har vi overlevert nøkler til mennesker, som deretter har trådt over dørstokken til sitt splitter nye hjem, der ingen andre har sovet, laget mat eller spist frokost på balkongen.

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

