

VESTRE BILLINGSTAD

Bergerløkka hus 8

LEVERANSEBESKRIVELSE



Bergerløkka hus 8

UTGIVELSESDATO:
SEPTEMBER 2024

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER:
JM Norge region Oslo

ARKITEKT
Halvorsen & Reine 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 kontraktobjektet, 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

Vedtatt 30.01.2018.

PlanID 2014003 (områdeplan for Vestre Billingstad).

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse.

Prosjektet

Prosjektet Bergerløkka utvikles i flere trinn og vil bestå av blokkbebyggelse med boliger og næring. Hus 7-9 er det siste trinnet som skal bygges, og når det er ferdig vil JM's prosjekt telle 603 leiligheter og næringslokaler. Det siste trinnet består av 69 leiligheter fordelt på 3 bygninger i 4 til 7 etasjer rundt et felles tun og med felles underliggende parkeringskjeller. Hus 8 har 7 etasjer og ligger vestvendt med utsikt mot Grosetkollen.

BYGGETOMTA

Vegetasjon

Utearealer opparbeides iht. situasjonplan.

Terreng/grunnforhold

Området har tidligere vært landbruksareal underlagt Nedre Berger gård, og senere kontor og produksjonslokaler for Elektrisk Bureau. H-blokka som tidligere stod på tomten, har vært et kjent landemerke på Vestre Billingstad. Tomten ligger i svakt skrånende terreng på ca. kote +8,3-9,3. Grunnvannstanden er ca. 0,5-1,2 meter under dagens terreng. Grunnforholdene består av fyllmasser/tørreskorpe i de øverste 1-2 meterne, med en overgang til bløt kvikkleire/leire i dybden. Dybde til fjell varierer fra fjell i dagen langs Bergerveien til ca. 20 meter. Prosjektets kjeller er planlagt vanntett på ca. kote +6,4.

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet

Regulert kjøreadkomst fra Bergerveien med innkjøring til parkeringskjeller nordøst i hus 9.

Garasjeløsning/biloppstilling

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

Gjesteparkering

Det etableres gjesteparkering i felles parkeringskjeller.

OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen

Hus 7-9 skal skilles ut som en egen eiendom fra gårdsnr.: 32, bruksnr.: 104 i Asker kommune.

Størrelse på eiendommen

Ca. 3 800 m² for boligsameiet Bergerløkka Hus 7-9. JM tar forbehold om størrelse på eiendommen til endelig fradeling er gjennomført.

Antall boenheter

21 leiligheter i hus 8.

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).

Sportsbod seksjoneres ikke, men tilhører fellesarealet. Hver seksjonseier blir tildelt en sportsbod som seksjonen disponerer.

Parkeringsplassene seksjoneres som en næringsseksjon. Kjøper av p-plass blir eier av en ideell andel.

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 7-9 Boligsameie» vil ha rett til å benytte huseierforeningens felleslokaler (Storstua og gjesterom).

Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen

2. Energi, miljø og sikkerhet

GENERELT

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

ENERGIMERKING

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest. Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori «grønn A» for de fleste leilighetene. Enkelte endeleiligheter i 1. og øverste etasje kan ligge i kategori «grønn B». Det tas forbehold om at avvik kan forekomme spesielt i leiligheter med mye/evt. store vindusflater. Det tas forbehold om endelig energiløsning og at denne kan påvirke energimerket. Energimerke utstedes av JM og følger leiligheten ved overlevering. I leilighetsbygg vil ulik plassering av og størrelse på leilighetene med hensyn på varmetap føre til at energimerket kan variere.

SVANEMERKET

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

SUNNE MATERIALER

JM 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 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

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 8175:2012 klasse C.

SIKKERHET

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

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

TILGJENGELIGHET

Alle boliger over 50 kvm oppfyller krav til «tilgjengelig boenhet» i TEK 17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol. For boliger under 50 kvm kan det være enkelte boliger som ikke oppfyller krav til tilgjengelig boenhet, da kravet kan fravikes på inntil 50% av boligene.

Uteområdene er «universelt utformet», så langt topografi gjør det mulig.

3. Utvendige anlegg

TEKNISKE ANLEGG I GRUNNEN

OVERVANNSHÅNDTERING

Flater med fast dekke bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Flate tak utstyres med 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 kjeller og derfra til fordelingskap i oppgang og videre til svakstrømskap i bolig. Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingskap og svakstrømskap.

NÆRVARMEANLEGG

Det er etablert en privat energisentral for oppvarming og varmt tappevann for Vestre Billingstad. Rør med vannbåren varme fra energisentralen føres frem til koblingspunkt med varmeveksler i varmesentral i teknisk rom i kjeller. Det tas forbehold om endelig energiløsning for prosjektet.

PRIVATE FELLESAREALER

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

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

Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for trafikk fra liten lastebil/traktor.

Fellesarealene innenfor sameiet skal forvaltes og driftes av boligsameiet.

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

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» logo på fasade ved inngangsparti.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Kalksementpeler samt fundamentering på pæler til fjell.

GRUNNMUR

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

BÆREKONSTRUKSJONER

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

Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong.

Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

YTTERVEGGER

Yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk av tre

og fuktbestandig plate utvendig.

VINDUER

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

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

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

Dette bør derfor unngås. Termisk brudd/sprekk er ikke reklamasjonsberettiget.

FASADEMATERIALE

Hovedsakelig trepanel.

YTTERTAK

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

BALKONGER

Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall til renne og sluk til nedløpsrør. Renne i fremkant leveres uten fall. Stillestående vann og grønske må påregnes. Skjermvegger/skillevegger på balkong utføres i glass, aluminium eller tre.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG

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

REKKVERK BALKONGER

Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass eller spiler i pulverlakkert aluminium. Enkelte balkonger har skjermvegg på den ene siden eller skjermvegg mot tiliggende leiligheter, se kontraktstegning for plassering.

INNVEDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre/stålfiler som kles med gipsplater. Innvendige lettvegger isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd. Der det er krav om isolering mot lyd og/eller brann, for eksempel mellom leiligheter, bygges dobbelt bindingsverk som kles med to lag gipsplater på hver side og isoleres med mineralull.

Der veggene skal kles med fliser legges ett lag sopp- og fuktresistent plate og ett lag kryssfiner.

ROMHØYDE

Innvendig netto romhøyde i boligene er ca. 2,50 m. I nedførede områder, f.eks. i våtrom og entré vil romhøyden være lavere grunnet tekniske føringer i tak.

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

VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDROM I LEILIGHETER

20 cm betong med påføring og isolasjon for å gi god lyddemping.

FELLES INNGANGSPARTIER

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

TRAPPEROM

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

HEIS

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

FELLES PARKERINGSKJELLER

Gulvet blir av ubehandlet betong. Vegger og søyler av betong samt vegger av mur males ett strøk. Der det er krav til ekstra isolasjon monteres isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling. Garasjeport med enten portåpner, styring fra mobil eller brikke. JM tar forbehold om endelig løsning.

Parkeringsplasser har en netto bredde på ca. 2,6 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.

Parkeringsplasser ved endevegg har en netto bredde ca. 3,0 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 min. 6,3 meter.

Takhøyden i garasjen er minimum 2,4 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. Fri høyde under garasjeport er 2,2 meter.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Alle parkeringsplasser leveres med ladestasjon for elbil.

Anlegget styres med dynamisk laststyring. Alle ladere er 32A, slik at det vil være mulig å få opptil 22 kW. Effekten ved samtidighetsfaktor 1 vil være på ca. 2,6 kW (effekt dersom samtlige plasser lader samtidig).

Anlegget driftes av Aneo AS eller tilsvarende leverandør. Det tilkommer strømforbruk og abonnementskostnad ved bruk av ladestasjon.

BODER

Det leveres en låsbar sportsbod for hver bolig plassert i kjeller eller i oppgang. Leiligheter over 50 m² har minimum bodstørrelse på 5 m² og leiligheter under 50 m² har minimum bodstørrelse på 2,5 m². Enkelte leiligheter har to sportsboder som til sammen oppfyller minimumskravet i TEK 17 til bodstørrelse.

Vegger mellom boder leveres av stålnetting.

Synlige rørføringer/ventilasjon og el kan forekomme i bodene.

SYKKELPARKERING

Det er avsatt plass til sykkelparkering i egne områder i parkeringskjeller og bodområde i kjeller. Det er også noen plasser ute på terreng.

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres nedsenkede avfallscontainere med nedkast. Se kontraktstegning for plassering.

POSTKASSER

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

RINGEANLEGG

Ved hovedinngangsdør til trapperom leveres ringetablå med callinganlegg. Til hver bolig leveres dørtelefon som gjør det mulig å snakke med de som ringer på, samt åpne døren. Ev. svarapparat i bolig med video velges på tilvalg.

Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig.

VARME, VANN OG SANITÆR

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

Oppvarming med vannbåren termostatstyrt radiator der det fremgår av kontraktstegning. Boligenes totale varmebehov er dekket av radiatorvarme. Ønsker kunde eventuell ekstra oppvarming må elektrisk panelovn installeres selv av kunde.

I baderom leveres elektriske varmekabler med termostat.

Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørforde-lingsskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-i-rør skap plasseres på vegg, fortrinnsvis i våtrom. Plassering og åpningsretning fremkommer av kontraktstegning.

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

SPRINKLER

Det leveres automatisk brannslukkingssystem

ELEKTRO STERKSTRØM

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

VENTILASJON

Boligene leveres med enhetsaggregater. Enhetsaggregatene plasseres fortrinnsvis i bod, alternativt i garderobeskap i entré, plassering fremgår av kontraktstegning.

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Filtret og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom, kjøkken og i noen tilfeller fra innvendig bod.

Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal, og er utstyrt med komfyrvakt.

Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV, TELEFON OG BREDBÅND

Kabler for TV og internett føres fra svakstrømskap frem til 1 stk. dobbelt koblingspunkt i hver bolig.

Det er inngått felles avtale med Global Connect, med bindingstid på 3 år. Avtalen innbefatter internett med hastighet på 500/500 Mbits/s. Kunden kan selv oppgradere abonnement med eventuell TV-pakke etter avtale med signalleverandør.

I nye boliger vil det kunne være varierende signalstyrke for mobiltelefon grunnet betongtykkelse og krav til energitette bygg. Dekningen vil avhenge av byggets plassering i forhold til basestasjoner. JM kan ikke garantere for signalstyrken til boligene.

SKJEGGKRE M.V

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

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALER

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

BOLIGENE

OVERFLATER

Gulv leveres som hvitlasert tre-stavs eikeparkett. Gulv i våtrom er flislagt med fliser i 20 x 20 cm. Vegger er hvitmalt på gips eller betong. Vegger i våtrom er flislagt med hvite matte fliser i 20 x 40 cm. Alle himlinger males hvite. Bad, WC, bod og entré har nedforet himling.

Vegger av betong er helsparklet før to strøk maling. Gipskledde vegger og nedforet himling av gips har to ganger skjøt- og flekksparkling før to strøk maling. I områder med nedforet himling av gips er det helsparklet før to strøk maling. I betonghimling er det synlige v-fuger mellom betongdekkene.

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

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

LISTVERK

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra bad og WC, hvor WC leveres med sokkelflis.

Dør- og vindusgerikter 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. Farger bestemmes av arkitekt. Det benyttes gipsforinger rundt vinduer og balkongdør som sparkles og males. Vindusbrett leveres i malt tre.

INNREDNINGER

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene og innredningsguide på prosjektets hjemmeside.

Kjøkken og garderobeskap leveres av Sigdal, Vedum eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av Svedbergs, INR eller tilsvarende. Skyvedørgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende.

Leveransepliktige innredninger er tegnet med hel strek på kontraktstegning. Stiplede innredninger er ikke en del av leveransen.

SANITÆRUTSTYR OG HVITEVARER

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

DØRER, LUKER

Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med lyd- og brannisolering og glatt, malt overflate og blir utstyrt med FG-godkjente låser.

ROMSKJEMA BOLIGENE

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	MERKNADER
Entré	3-stavs hvit-pigmentert eikeparkett	Malt, hvit, NCS S 0500-N	Nedforet gipshimling, malt, hvit, NCS S 0500-N. Hvit LED downlights.	Leveres med skyvedørsgarderobe der det er vist med hel strek på kontraktstegning. Skyvedørsgarderobe leveres med innredning.
Kjøkken	3-stavs hvit-pigmentert eikeparkett	Malt, hvit, NCS S 0500-N	Synlige v-fuger, malt, hvit, NCS S 0500-N	Benkeplate og skap som vist på kjøkkentegning. Foring mot tak. Oppkantlist lik som benkeplate. Kjøkkeninnredning med hvit glatt front og beige-grå benkeplate. Det leveres integr. kom- fyr og induksjons-koketopp. Kjøl/ frys og oppvaskmaskin.
Stue	3-stavs hvit-pigmentert eikeparkett	Malt, hvit, NCS S 0500-N	Synlige v-fuger, malt, hvit, NCS S 0500-N	
Soverom etc.	3-stavs hvit-pigmentert eikeparkett	Malt, hvit, NCS S 0500-N	Synlige v-fuger, malt, hvit, NCS S 0500-N	Leveres med skyvedørsgarderobe der det er vist med hel strek på kontraktstegning. Skyvedørsgarderobe leveres med innredning.
Baderom	Keramiske fliser 20x20 cm med elektrisk gulvvarme, sluk.	Keramiske fliser 20x40 cm.	Nedforet gipshimling, malt, hvit, NCS S 0500-N. Hvit LED downlights.	Vegghengt toalett. Baderomsinnredning med speil og lysarmatur. Dusjvegger i klart glass. Det leveres benkeplate og overskap i de badene hvor det er avsatt plass til sidestilt vask og tørk.
Toalett uten sluk (WC)	Keramiske fliser som i baderom uten gulvvarme.	Malt, hvit, NCS S 0500-N	Nedforet gipshimling, malt, hvit, NCS S 0500-N.	Vegghengt toalett. Servantskap/skuff med speil og lysarmatur
Bod i boligen	3-stavs hvit-pigmentert eikeparkett	Malt, hvit, NCS S 0500-N	Nedforet gipshimling, malt, hvit, NCS S 0500-N.	
Privat oppholdsareal på bakken	Terrassegulv av tre.	Leskjerm eller beplantning i leilighetsskille.		
Balkong	Se teknisk beskrivelse kap. 4			

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

6. Innredningsvalg

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 innredningsverktøysom 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. Standard innredning og produkter i innredningsvelgeren oppfyller disse kravene. Ved eventuelle endringer ut over dette må kjøper fremskaffe dokumentasjon på at det aktuelle produktet oppnår Svanemerkestets 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 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 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

JM's 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 standard innredning til det aktuelle tilvalsproduktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

Enkelte produkter som inngår i standard innredning og som ikke erstattes/oppgraderes av et nytt produkt iht Innredningsvelgeren, kan man be om ikke skal leveres. Velges disse bort vil det ikke gis 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. 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 standard innredning.

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

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

ERKLÆRINGER

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

DRIFSAVTALER

JM vil på vegne av deg som kjøper eller det sameiet som etableres, inngå avtaler om strømleveranser og abonnement på bredbånd/internett.

JM vil videre inngå avtaler med forskjellige leverandører av tjenester knyttet til boligene, slik at avtaler om drift av tekniske anlegg og andre tjenester er på plass allerede fra innflytting. Dette kan eksempelvis gjelde avtaler om følgende:

- Forretningsførsel
- Vaktmestertjenester (brøyting og strøing av veier, stell av grøntanlegg osv.)
- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg slik som heis, ventilasjonsanlegg, garasjeporter/automatisk garasjeanlegg, brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og callinganlegg/dørtelefon, felles varmeanlegg og nødlys.
- Avtaler om henting av avfall.

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.

Kjøper overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner. JM's reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold. Dette gjelder også vanning og vedlikehold av planter og gress. JM vil gi nødvendig opplæring i slike rutiner, og dette vil også omhandles i FDV- dokumentasjonen som utarbeides til kjøperne.

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 av 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 8 693,- pr kvm BRA. I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr 500,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 240,-. Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet på kr 1 000,-.

Kjøper betaler en andel/tilskudd til Huseierforeningen med kr 1000,-, samt oppstartskapital til Sameiet tilsvarende 1 mnd. fellesutgifter (kr 50,- x m² BRAi). Beløpet faktureres av Sameiet i forbindelse med overtakelse av boligen.

Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

PRISER, BUDGIVNING

JM står fritt til når som helst å endre priser eller betalingsbetingelser på boliger som ikke er solgt. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud.

KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS

JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før bud aksepteres. Kjøpere som ikke er kredittverdige

på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at JM kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks forretningsfører.

FORBEHOLD OM TILSTREKKELIG SALG M.V.

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- at det gis nødvendige offentlige godkjenninger herunder igangsettingstillatelse, og
- at tilstrekkelig antall boliger er solgt (normalt ca 50 %), og
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer.

Frist for å løfte forbeholdene er 01.10.2025. JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper når grunnlaget for forbeholdet er falt bort. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

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

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

TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

OVERTAKELSE

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet Q2-Q3 2027. 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 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 svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at riss i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret. 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 i kjøpers navn iht kjøpekontrakten ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l. Ved eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter kontraktssignering vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10.000,- inkl. mva. En slik endring krever JMs samtykke. Det godtas kun hjemmelsendring i rett oppadstigende eller nedadstigende linje (til foreldre eller barn).

ENDREDE LØSNINGER M.V.

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektet, 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 solgte 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, men som ikke har krav på slik plass, kan av styret pålegges å bytte parkeringsplass, jf eierseksjonsloven § 26.

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

FORSIKRING

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

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

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a oppvarming og varmt vann, felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, bredbånd og internett, kommunale avgifter, snømåking og stell av grøntanlegg og interne veier 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 50,- pr. kvm. BRA pr. måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået.

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

også på årsmøtet.

Felleskostnader til parkeringsanlegg kommer i tillegg, og dekkes av kjøpere av p-plass gjennom felleskostnadene. Kostnader pr p-plass er stipulert til kr. 150,- pr. mnd.

Medlemsavgift til Huseierforeningen kommer i tillegg, og dekkes av hver seksjonseier gjennom felleskostnadene og er stipulert til 270,- pr. mnd.

Kostnader til bredbånd kommer i tillegg, og dekkes av hver seksjonseier gjennom felleskostnadene og er stipulert til 289,- pr. mnd.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a innbo-forsikring og strømutfgifter. Videre påløper utgifter til bredbånd og kabel-tv, med mindre dette bekostes av sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og kloakk er offentlig.

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

TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER

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

HEFTELSE

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse).

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

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. Dersom bestemmelser for området foranlediger opprettelse av velforening/huseierforening, eller det av andre årsaker er hensiktsmessig for området å opprette en slik forening, har sameiet rett og plikt til å være medlem samt følge de vedtekter som blir vedtatt for foreningen.

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.

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 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 på forhånd. Transport av kontrakten vil bare bli gitt dersom kjøper er en forbruker som på grunn av endringer i familieforhold, arbeidsforhold eller økonomiske grunner har behov for å komme seg ut av avtalen. Ved slik transport kan 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.

AREALER

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

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

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

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

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

KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl. Det er en forutsetning for kontrakten at 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 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 vakkert. Vi vet også at nærområdet er minst like viktig. Nærhet til barnehager, kollektivtrafikk, natur og vann er like interessant som hvordan planløsningen ser ut.

De husene vi bygger i dag, skal stå i minst 100 år. Bærekraft har alltid vært grunnleggende for oss, og selvfølgelig er alle boligene svanemerket. I våre hus skrives historie.
I hvilken etasje begynner din?

Velkommen hjem.

