

OSLO - FURUSET

Granstangen Park Hus 12-14

LEVERANSEBESKRIVELSE



80
1945
2025



Bolig

Granstangen Park hus 12-14

UTGIVELSESDATO:

Mai 2025, revidert november 25

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

Kristoffer August Retvedt

kristoffer.retvedt@jm.no

+47 952 57 900

INNHold

1. Eiendommen
2. Energi, miljø og sikkerhet
3. Utvendig anlegg
4. Tekniske opplysninger
5. Innredninger og overflater
6. Innredningsvalg
7. Dokumentasjon etc
8. Kontraktsmessige forhold – felles bestemmelser for andel i borettslag og eierseksjon i boligsameie
- 8.1 Kontraktsmessige forhold – særlige bestemmelser for andel i borettslag
- 8.2 Kontraktsmessige forhold – særlige bestemmelser for eierseksjon i boligsameie

FORORD

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

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

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

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

1. Eiendommen

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan S-5146, vedtatt 23.03.2022
Denne delen av eiendommen er regulert til boligformål.

BYGGETOMTA

Vegetasjon Prosjektområdet ligger tilstøtende offentlig vei og privat bebyggelse i sør, vest og øst. Mot nord grenser prosjektet mot Gransdalen med variert beplantning og åpne gressletter.

Terreng/grunnforhold Grunnforholdende består av et tynt lag løsmasser over fjell

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet Adkomst til feltet via kommunale gangforbindelser.

Garasjeløsning/biloppstilling Parkering vil bli opparbeidet i underjordisk parkeringsanlegg på nabotomt. Parkeringsplass kjøpes separat.

OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen Gårdsnr 108, bruksnr. 7

Størrelse på eiendommen 34 000 m²

Antall boenheter 81 (totalt i byggetrinn 2) hvorav 47 borettslagsleiligheter og 34 selveierleiligheter.

FREMTIDIG EIERFORHOLD

Fotavtrykket til byggene blir fradelt som egne eiendommer og seksjonert. Granstangen Park hus 12, 13 og 14 planlegges seksjonert i sin helhet med 81 boligseksjoner. For Hus 12 og 14 stiftes det et borettslag som vil eie respektive seksjoner i disse husene med 27 leiligheter i hus 12 og 20 leiligheter i Hus 14. Borettslaget vil være en del av sameiet.

Utomhusarealene vil bli eid i fellesskap med de andre borettslagene og sameiene på området. Det blir etablert en egen driftsforening som skal forvalte fellesarealene.

Dette byggetrinnet er en del av det større utviklingsområde som reguleringsplanen omfatter. Det planlegges for totalt ca 600 boliger på området. Det tas forbehold om annen organisering / annet antall boliger om vi finner det hensiktsmessig.

Dersom det er hensiktsmessig og gjennomførbart vil sameiet kunne seksjoneres sammen med kommende byggetrinn for å lage et større eierseksjonssameie. I så tilfelle vil dette sameiet kunne inneholde flere ulike borettslag.

Kjøp av parkeringsplass organiseres separat og blir håndtert i egen kontrakt. Det vises her til egen leveransebeskrivelse som gjelder garasje.

Det er kun utvalgte leiligheter som vil få tilbud om å kjøpe garasjeplass. Ta kontakt med prosjektselger for informasjon.

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 B. Det tas forbehold om at avvik kan forekomme spesielt i leiligheter med mye/evt store vindusflater. Energimerke utstedes av JM og følger leiligheten ved overlevering. I leilighetsbygg vil ulike plassering av 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 (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

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 brannslukkingsanlegg (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. Det betyr at de i tillegg til å oppfylle tilgjengelighetskrav for rullestol, også er brukkbare for syns- og hørselshemmede, svaksynte og allergikere.

3. Utvendige anlegg

OVERVANNSHÅNDTERING

Harde flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng, renner eller til overvannssluk. Flate tak utstyres med sluk. Overvann fra sluk i regnbed blir ledet i lukkede ledninger til stedlig fordryningsmagasin og videre til grøft ved Jackpotstien.

Regn- og smeltevann fra terreng vil bli fordøyd i bakken og i regnbed.

VANN- OG SPILLVANNsledninger

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

KABELFØRINGER

Kabler for sterkstrøm, TV, tele og bredbånd føres i grøfter fram til hhv hovedtavle med fordelingskap og svakstrømskap i teknisk rom.

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

FJERNVARME

Rør med fjernvarme føres fram til koblingspunkt med varmeveksler i varmesentral i kjeller.

PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealene opparbeides som angitt på kontraktstegning.

Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for trafikk fra lastebil/brannbil. Arealene utstyres med gatebelysning.

SKILT

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

Det vil bli montert signaturskilt med JM på fasade ved inngangsparti.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Betongsåle støpt på komprimert sprengsteinsfylling og pæler til fjell.

GRUNNMUR

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

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller brannisolerte stålsøyler.

Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong.

Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

YTTERVEGGER

Yttervegger er isolert bindingsverk av tre med fuktbestandig plate utvendig.

VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med gjennomsnittlig U-verdi 0,90 W/m²K eller bedre.

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 delvis tildekking av glasset, feil bruk av for eksempel innvendige persienner, klistremerker/

folie påmontert glasset som medfører store forskjeller i overflatetemperatur av glasset. Dette bør derfor unngås. Termisk brudd/sprekke er ikke reklamasjonsberettiget.

FASADEMATERIALE

Hovedsakelig tegl, for øvrig trepanel ved balkong.

YTTERTAK

Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skrånkjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran. Sedum som øverste lag på hus 14. Vannet fra takflatene ledes bort i rør innvendig i bygget.

BALKONGER

Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall til renne.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG

Baldakin av betongplate som krager 1 meter ut fra fasade

REKKVERK BALKONGER

Rammer og håndløper i aluminium og perforerte metallplater. Skillevegger i perforerte metallplater.

INNVENDIGE VEGGER

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

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

ROMHØYDE

Innvendig netto romhøyde i boligene er ca 2,5m, med unntak av leiligheter på plan U i hus 13 som har netto romhøyde ca 2,7m. I nedforede områder, f.eks i våtrom og entré vil romhøyden være lavere, men minimum 2,2m. Der det ikke er nedforet himling vil det være synlige V-fuger i betongtak. Innkassinger til tekniske installasjoner kan forekomme.

VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER

20 cm betong med 10 cm 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.

BITRAPP

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

HEIS

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

SPORTSBODER

Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller. Vegger mellom boder leveres av stålnetting. Det leveres ikke stikkontakt i sportsbod. Leiligheter over 50kvm har minimum bodstørrelse på 5kvm, og leiligheter under 50kvm har minimum bodstørrelse på 2,5kvm.

Synlige rørføringer/ventilasjon og el kan forekomme i bodene.

Selger forbeholder seg retten til å fordele bodene.

SYKKELPARKERING

Det er felles parkering for sykler i bod-kjeller og på felles uteområder.

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres nedsenkede avfallscontainere med nedkast ved inngangen til området.

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.

VARME, VANN OG SANITÆR

Oppvarming med vannbåren termostatstyrt radiator der det fremgår av kontraktstegning. Boligens totale varmebehov dekkes i hovedsak av radiatorvarme, supplementert av hovedsaklig panelovner på hovedsoverom. Ønsker kunde eventuell ekstra oppvarming på øvrige soverom må elektrisk panelovn installeres selv av kunde.

I våtrom leveres vannbåren gulvvarme med termostat.

For leiligheter med to våtrom leveres Bad 2 med elektrisk gulvvarme med termostat. WC defineres ikke som våtrom. Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørfordelingsskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-i-rør skap plasseres på vegg i henhold til kontraktstegning. Felles forsyning med varmt forbruksvann. Det leveres ikke individuelle målere på forbruk av tappevann.

SPRINKLER

Det leveres automatisk brannslukkingssystem.

ELEKTRO STERKSTRØM

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

VENTILASJON

Boligene ventileres med enhetsaggregater. Avkast over tak og inntak via fasade eller tak. Enhetsaggregatene plasseres fortrinnsvis i bod, alternativt i garderobeskap i entré i henhold til kontraktstegning. Luft tilføres oppholdsrom og avtrekk skjer fra våtrom og kjøkken. Ved forsering av kjøkkenhette balanseres luftmengden for boligen ved forsering av tilluft stue/oppholdsrom. Det leveres ikke kjøling av boligen.

Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal.

Trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV, TELEFON OG BREDBÅND

Kabler for TV og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til 1 stk dobbelt koblingspunkt i hver bolig. Kunden bestiller selv abonnement 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.

RADON

Nybygg gjennomfører ikke radonmåling uten det er tatt hensyn til/ivaretatt i prosjekteringen og følger krav av Tekniske forskrifter.

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALER

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING, ANNET
Inngangsparti felles	Keramiske fliser	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Trapperom	Keramiske fliser eller terrasso	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Korridorer	Keramiske fliser med trinnlydsdempende matte under	Malt	Akustisk plater For øvrig malt
Sportsboder	Støvbundet betong	Støvbundet med 1 lags hvit maling.	Malt betonghimling med synlige tekniske installasjoner. For øvrig himlingsplater.

Boligene

OVERFLATER

Gulv leveres som hvitpigmentert tre-stavs eikeparkett. Gulv i våtrom er flislagt. Vegger er hvitmalt på gips eller betong. Vegger i våtrom er flislagt. Alle himlinger males hvite. Bad og entré har nedforet himling.

Vegger av betong og gipsplater i primære rom som stue, kjøkken og soverom er helparklet før to strøk maling. I øvrige rom er vegger av betong helparklet og gipskledd. Vegger har to ganger skjøt- og fleksparkling før to strøk maling. I områder med nedforet himling av gips er det helparklet 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 maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke etc. Slike forhold er ikke mangler ved den leverte ytelse eller et grunnlag for utbedring på ettårsbefaringen.

LISTVERK

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk). Dør- og vindusgerikter leveres med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før monteringen, 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 leveres av Vedum eller tilsvarende. Baderoms-innredninger leveres av Svedbergs eller tilsvarende. Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende i henhold til kontraktstegning.

SANITÆRUTSTYR OG HVITEVARER

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

DØRER

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

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

ROMSKJEMA BOLIGENE

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	MERKNADER
Entré	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt, Kalk, NCS 1603-Y31R	Malt, hvit, NCS S 0500-N.	Leveres med skyvedørs-garderober der det er vist med heltrukken strek på kontraktstegning.
Kjøkken	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt, Kalk, NCS 1603-Y31R	Malt, hvit, NCS S 0500-N. Synlige V-fuger i himling	Benkeplate og skap som vist på kjøkkentegning. Foring mot tak. Oppkantlist lik som benkeplate. Det leveres integrert komfyr, induksjons-koketopp og oppvaskmaskin. Integrert eller frittstående kjøøl/frys etter kontraktstegning.
Stue	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt, Kalk, NCS 1603-Y31R	Malt, hvit NCS S 0500-N. Synlige V-fuger i himling	
Soverom etc	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt, Kalk, NCS 1603-Y31R	Malt, hvit NCS S 0500-N. Synlige V-fuger i himling	
Baderom	Keramiske fliser med vannbåren gulvvarme. Sluk	Keramiske fliser	Nedforet himling av gips som males, 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 vaskemaskin og tørketrommel.
Toalett uten sluk / WC	Keramiske fliser som i baderom. Uten gulvvarme	Malt, Kalk, NCS 1603-Y31R	Nedforing som i baderom	Vegghengt toalett. Servantskap/skuff med speil og servantbelysning
Bod i boligen	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt, Kalk, NCS 1603-Y31R	Systemhimling, hvit	
Privat oppholdsareal på bakken	Terrasegulv av treverk.	Leskjerm 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

BOLIGENES STANDARD INNREDNING OG TILVALGSSORTIMENT

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

Innredningsvalg foretas i JM's innredningsvelger.

RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres andre endringer enn de som er beskrevet 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 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.

TILVALGSPROCESS

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.

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. Innredningsguiden, 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 etc.

HUSEIERBOK

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

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

DRIFSAVTALER

JM vil på vegne av deg som kjøper inngå avtaler om strømløyper og abonnement på antenne/internett/telefon på vegne av deg som kjøper eller det sameie/forening/lag som etableres.

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, herav eventuelt søppelsugeanlegg

Kjøperne har ansvar for at drifts- og vedlikeholdsrutiner følges opp etter innflytting. JM vil gi nødvendig opplæring i slike rutiner, og dette vil også omhandles i FDV-dokumentasjonen som utarbeides til kjøperne.

8. Kontraktsmessige forhold – felles bestemmelser for andel i borettslag og eierseksjon i boligsameie

Dette kapittelet omhandler felles bestemmelser for leilighetene som selges som andel i borettslag og for leilighetene som selges som eierseksjon i boligsameie. For særlige bestemmelser som gjelder for andel i borettslag, se kapittel 8.1 og for bestemmelser som gjelder eierseksjon i boligsameie, se kapittel 8.2.

EIENDOMMEN

Eiendommen vil bli fradelt fra matrikelnummer gnr. 108, bnr. 7 i Oslo kommune. Endelig matrikelnummer tildeles senere.

SELGER/HJEMMELSHAVER/ORGANISASJONSFORM

Selger av leilighetene er JM Norge AS (orgnr. 829 350 122). Hjemmelshaver til eiendommen er Karihaugen Logistikkpark AS (orgnr. 996 223 329), som er 100% eiet av JM Norge AS.

Leilighetene i Hus 12 og 14 vil bli organisert og solgt som borettslagsandeler i et borettslag som skal stiftes. Leilighetene i Hus 13 vil bli organisert og solgt som eierseksjonsleiligheter i et eierseksjonssameie som skal stiftes. Alle tre byggene seksjoneres i sin helhet, og borettslaget i Hus 12 og 14 vil være en del av eierseksjonssameiet, hvor borettslaget vil eie respektive seksjoner i Hus 12 og Hus 14.

Dersom det er hensiktsmessig og gjennomførbart vil sameiet kunne seksjoneres sammen med kommende byggetrinn for å lage et større eierseksjonssameie. I så tilfelle vil dette sameiet kunne inneholde flere ulike borettslag.

Når «Sameiet» omtales i det videre i dette kapittelet, menes også borettslaget, da borettslaget er en del av sameiet.

Det tas forbehold om annen organisering enn beskrevet.

SEKSJONERING

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Dersom skjøtet/hjemmelsdokument 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.

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.

For andel i borettslag må finansieringsbevis fra bank må omhandle total kjøpesum (innskudd + fellesgjeld).

BETALINGSBETINGELSER

10 % av kjøpesummen (for andel i borettslag gjelder innskudd + fellesgjeld), med mindre annet er avtalt, 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 innskuddet, samt omkostninger betales innen overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos 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.

OPPGJØRSMEGLER

Oppgjør foretas av Megleroppgjøret AS, orgnr. 992 767 022. Postboks 380, 3101 Tønsberg.

Vederlag til oppgjørsmegler betales av JM.

SIKKERHETSSTILLELSE

JM stiller sikkerhet for oppfyllelse sine forpliktelser iht. kontrakten i samsvar med buofl § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av kjøpesummen (for andel i borettslag gjelder innskudd + fellesgjeld) frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen.

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.

FORBEHOLD OM TILSTREKKELIG SALG MV.

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- at det gis nødvendige offentlige godkjenninger herunder rammetillatelse, 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 18.06.2026. 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 1/2 rettsgebyr. Ut over dette har JM ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper. Ved enighet mellom partene, kan fristene (herunder ferdigstillelsesfristen) forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

OVERTAKELSE

JM tar sikte på å ferdigstille boligene 2. halvår 2027. Denne tidsangivelsen er basert på estimert igangsettelse i desember 2025 og vil være avhengig av når byggestart besluttet. Tidsangivelsen er derfor et foreløpig estimat 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.

Forhåndsbehandling av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Kjøper bør delta i befaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere sine tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes kjøper i god tid.

Ved overtakelse leveres boligen i byggrensjort 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 grunnet uttørring 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. Ferdigstilling av utvendige fellesarealer vil være avhengig av årstid.

For borettslagsleilighetene kan JM ved overtakelsen velge å gi kjøper en grunnboksregistrert boretts til boligen i stedet for grunnboksregistrert hjemmel til andelen, jf. Borettslagsloven § 2-13 andre ledd. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første bruksrett i borettslaget er overtatt, jf. Borettslagsloven § 2-13 tredje ledd.

HJEMMELSOVERGANG/OVERSKJØTING

JM tinglyser hjemmelsovergang/skjøte til boligen i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco hjemmelsovergang/skjøte el. Ved eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter kontraktsignering vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10.000,- inkl. mva. En slik endring krever JM's samtykke. Det godtas kun hjemmelsendring i rett oppadstigende eller nedadstigende linje (til foreldre eller barn).

TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

ENDREDE LØSNINGER MV.

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 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. Det tas forbehold om mindre endringer som følge av krav fra myndighetene.

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 mv. 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.

KJØP AV PARKERINGSPLASS

Det vil være mulig for enkelte leiligheter å kjøpe

parkeringsplass i felles garasjekjeller inne på området. Se egen leveransebeskrivelse for garasje.

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og kloakk er offentlig.

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig bruks-tillatelse. 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.

Sameiets tomt vil avgrensnes til bygningskroppen. Øvrige arealer mellom husene vil eies i fellesskap mellom øvrige sameier og borettslag på området.

DRIFTSFORENING

Sameiet og borettslaget vil være medlem i en driftsforening som ivaretar felles interesser, samt drift og vedlikehold av fellesarealene. Kostnader til driftsforeningen dekkes gjennom felleskostnadene.

GRENDEHUS

Det planlegges for etablering av et Grendehus på området, som vil bli felles bruk for alle boligene på feltet (utenom seniorleilighetene i hus 16 og 17). Sameiet og borettslaget forplikter seg til medlemskap i Grendehuset. Kostnader knyttet til Grendehuset dekkes gjennom månedlige felleskostnader. Det skrives en egen avtale mellom sameiet og borettslaget, og eier av Grendehuset som regulerer dette forholdet.

1-ÅRSBEFARING

Cirka 1 år etter overtakelsen vil JM innkalle til en kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan JM kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

OPPGJØRSMEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE

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 kontraktsignering gi prosjektselger tilbakemelding dersom dette er ønskelig.

Eiendomsmeglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bla. 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.

AVBESTILLING

Kjøper kan iht. bustadoppføringslova (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 ved å måtte selge boligen på nytt. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke på forhånd. Tillatelse til transport av kontrakt vil kun 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 ikke JM's salgsmateriell 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, hvor 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 bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger frem-legges 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 bustadoppføringslova (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 og driftsbudsjett for borettslaget samt reguleringskart og reguleringsbestemmelser som dermed også blir en del av kontrakten.

Dersom boligen er ferdigstilt på salgstidspunktet, benyttes en kontrakt basert på bestemmelsene i avhendingsloven. Det samme gjelder dersom kjøper ikke er forbruker.

8.1 Kontraktsmessige forhold – særlige bestemmelser for andel i borettslag

TOTALPRISEN

Totalprisen for boligene består av innskudd (egenkapital), andel av borettslagets fellesgjeld, samt omkostninger. Se prisliste for spesifisering.

Innskuddet, med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egen hånd i form av egenkapital og eventuelt privat lån fra banken. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor hver bolig har sin andel av denne gjelden. Renter og avdrag (kapitalkostnader) dekkes gjennom de månedlige felleskostnadene.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen skal det betales omkostninger som fordeler seg slik:

- Gebyr for tinglysning av andel	kr	545,-
- Gebyr for tinglysning av pant/heftelse per stk	kr	545,-
- Gebyr for tinglysning av ev. borett	kr	545,-
- Gebyr pantattest	kr	260,-
- Andelskapital til borettslaget	kr	5 000,-
- Etablering av borettslaget inkl. IN-ordning	kr	650,-
- Dokumentavgift for andel tomteverdi ca. per m ² / BRA-i	kr	295,-

Dokumentavgiften på 2,5% beregnes ut fra en andel tomteverdi på ca. kr. 11.813,- per kvm BRA-i.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Boligenes felleskostnader vil bestå av driftskostnader og kapitalkostnader.

Driftskostnadene vil omfatte blant annet felles bygningsforsikring, sikringsordning for fellesgjelden, kostnader til drift og vedlikehold av bygningsmasse og utearealer, driftsforening og grendehus, forretningsførsel

og revisjon, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer mv. I tillegg betaler hver bolig et å-konto-beløp for oppvarming og varmt tappevann.

Estimerte felleskostnader per bolig fremkommer av prislisten. Se også utkast til budsjett.

Det understrekes at dette er estimerte kostnader, og at endelige driftskostnader vil avhenge av ytelser som leveres til borettslaget og sameiet, og på kostnadsnivået ved ferdigstillelse.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bla. innboforsikring, strømavgifter, evt. eiendomsskatt mv. Videre påløper utgifter til bredbånd og kabel-tv, med mindre det besluttet at dette bekostes av borettslaget og dekkes gjennom felleskostnadene. Dersom man kjøper garasjeplass, vil det tilkomme et beløp for drift av garasjeplassen, som nærmere spesifisert i leveransebeskrivelse for garasje.

Forretningsfører har utarbeidet utkast til budsjett som er vedlegg til kjøpekontrakten. For borettslaget vil også budsjettet for sameiet gjelde, da borettslaget betaler alle driftskostnader gjennom sameiet. Budsjettet tas opp til behandling på første generalforsamling.

FELLESGJELD OG KAPITALKOSTNADER

Fellesgjelden utgjør inntil 50% av boligens totalpris og skal finansieres gjennom lån i OBOS-banken. Renter og avdrag på fellesgjeld betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Lånet løper i 50 år med 10 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Dette innebærer at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på

kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets fellesgjeld. Kapitalkostnadene er inkludert i fellesutgiftene, opplyst i prislisten og er beregnet med gjeldende rentesats.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrente-periodens utløp.

IN-ORDNING

Borettslaget har IN-ordning (mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner opp for at den enkelte andelseier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseier reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjon i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

- Etter innflytting; 2 ganger årlig, minimum kr. 60.000,-

Det påløper en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtalen som er inkludert i omkostningene. I tillegg vil det påløpe en engangssum for inngåelse av avtale om IN-ordning for den enkelte andelseier som ønsker dette.

IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

SIKRING MOT TAP AV FELLESKOSTNADER

Selger vil på vegne av borettslaget inngå avtale om sikring mot tap av felleskostnader (sikringsordning). Sikringsordningen skal oppfylle kravene som følger av borettslagslovens kapittel 5 og av forskrift FOR-2010-12-15-1694 om minstekrav til sikringsordninger i borettslag.

PANTESIKRING AV INNSKUDD OG FELLESGJELD

Det som i prislisten er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslaget. Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i fellesgjeldens pantedokument. Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden pantedokumentet for fellesgjelden.

Dersom det blir foretatt prisendringer for ledige boliger i prosjektet kan dette føre til at kjøperne må betale en høyere kjøpesum enn det som i prislisten er oppgitt som innskudd. Den delen av kjøpesummen som overstiger det opprinnelige innskuddet vil hverken bli sikret i pantedokument for innskuddene i borettslaget eller i pantedokumentet for fellesgjelden.

EIENDOMSSKATT

Det er per 2025 eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten beregnes etter at Skatteetaten har fastsatt likningsverdi.

HEFTELSE OG TINGLYSTE BESTEMMELSER

Borettslaget har legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. borettsloven § 5-20. 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).

Boligen overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av borettslagets grunnbokutskrift. I tillegg har JM rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til bruk av fellesarealer eller naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer for å sikre blant annet adkomstrettigheter, rettigheter for fremføring av VA-ledninger, trafo, el- og fiberkabler mv. Det vil tinglyses en rett til allmenheten for allmenn ferdsel over fellesarealer mellom husene. Adkomst til garasje vil skje via hus 10 som ferdigstilles på et senere tidspunkt. Frem til dette er klart skal som hovedregel egen trapp ned til garasje benyttes. For de som har behov for heis før hus 10 er ferdigstilt, vil det sikres en midlertidig avtale med seniorboligene i hus 16.

Selger har som utbygger rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider på eiendommen for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning, fradeling og tilknytning av bygningsmasse og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeider har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker, gjerder, skult mv. på eiendommen. Det vil bli tinglyst en erklæring på samtlige eiendommer innenfor Granstangen Park og kan kun slettes med samtykke fra rettighetsghaver.

Selger kan for øvrig tinglyse andre bestemmelser vedrørende sameiene og borettslagene, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene eller som for øvrig er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet.

LIGNINGSVERDI OG LATENT SKATT

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

Det gjøres oppmerksom på at borettslagets skattemessige inngangsverdi på tomten vil være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes en fusjon som tidligere er gjennomført med skattemessig kontinuitet.

Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatteforpliktelse på eiendommen. Etter gjeldende regler vil denne skatten imidlertid kun bli utløst dersom borettslagsandelene skal konverteres til eierseksjoner.

BORETTSLAGET

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det borettslag som stiftes. Det er utarbeidet et foreløpig utkast til vedtekter og driftsbudsjett for borettslaget. Samtidig har borettslaget rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet som opprettes. Borettslagets budsjett inneholder få poster, og det henvises derfor til sameiets driftsbudsjett for et fullstendig kostnadsbilde.

Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller borettslaget, på grunn av sammenføring/fradeling eller andre forhold. Det kan etableres husordensregler i borettslaget etter ferdigstilling.

For at borettslaget skal være i drift ved overtakelsen, vil JM engasjere forretningsfører for borettslaget samt inngå andre avtaler knyttet til driften av borettslaget, for borettslagets regning.

UTLEIE

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å legge til rette for utleie i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. I medhold av § 5-3 vil styret i denne perioden derfor også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheter i inntil 3 år fra overtakelse selv om vilkårene i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt.

LOVENS BESTEMMELSER OM EIERANDEL FOR STAT, FYLKE OG KOMMUNE

Borettslagsloven § 4-2 og Eierseksjonsloven § 23 og §24 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10% av boligene i et borettslag og sameie. Borettslaget har vedtektsfestet at juridiske personer etter brl. § 4-2 kan eie inntil 20% av boligene, ref. Brl. § 4-3.

8.2 Kontraktsmessige forhold – særlige bestemmelser for eierseksjon i boligsameie

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.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen skal det betales omkostninger som fordeler seg slik:

- Gebyr for tinglysning av skjøte	kr	545,-
- Gebyr for tinglysning av pantedokument	kr	545,-
per stk		
- Gebyr pantattest	kr	260,-
- Oppstartskapital til sameiet	kr	5000,-
- Etablering av sameiet	kr	1000,-
- Dokumentavgift for andel tomteverdi ca.	kr	356,-
per m ² / BRA-i		

Dokumentavgiften på 2,5% beregnes ut fra en andel tomteverdi på ca. Kr. 14.258,- per kvm BRA-i.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Boligenes felleskostnader vil bestå av driftskostnader. Sameiet har ingen fellesgjeld.

Driftskostnadene vil omfatte blant annet felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold av bygnings-masse og utearealer, driftsforening og grendehus, forretningsførsel og revisjon, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer mv. I tillegg betaler hver bolig et á-konto-beløp for oppvarming og varmt tappevann.

Estimerte felleskostnader per bolig fremkommer av prislisten. Se også utkast til budsjett.

Det understrekes at dette er estimerte kostnader, og at endelige driftskostnader vil avhenge av ytelser som leveres til sameiet og på kostnadsnivået ved ferdigstilling.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bla. innboforsikring, strømavgifter, evt. eiendomsskatt mv. Videre påløper utgifter til bredbånd og kabel-tv, med mindre det besluttet at dette bekostes av sameiet

og dekkes gjennom felleskostnadene. Dersom man kjøper garasjeplass, vil det tilkomme et beløp for drift av garasje-plassen, som nærmere spesifisert i leveransebeskrivelse for garasje.

Forretningsfører har utarbeidet et utkast til budsjett som er vedlegg til kjøpekontrakten. Budsjettet tas opp til behandling på første generalforsamling.

EIENDOMSSKATT

Det er per 2025 eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten beregnes etter at Skatteetaten har fastsatt likningsverdi.

HEFTELSE OG TINGLYSTE BESTEMMELSER

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse).

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.

Det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer for å sikre blant annet adkomstrettigheter, rettigheter for fremføring av VA-ledninger, trafo, el- og fiberkabler mv. Det vil tinglyses en rett til allmenheten for allmenn ferdsel over fellesarealer mellom husene. Adkomst til garasje vil skje via hus 10 som ferdigstilles på et senere tidspunkt. Frem til dette er klart skal som hovedregel egen trapp ned til garasje benyttes. For de som har behov for heis før hus 10 er ferdigstilt, vil det sikres en midlertidig avtale med seniorboligene i hus 16.

Selger har som utbygger rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider på eiendommen for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning, fradeling og tilknytning av bygningsmasse og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeider har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker, gjerder, skult mv. på eiendommen. Det vil bli tinglyst en erklæring på samtlige eiendommer innenfor Granstangen Park og kan kun slettes med samtykke fra rettighetsghaver.

Selger kan for øvrig tinglyse andre bestemmelser vedrørende sameiene og borettslagene, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene eller som for øvrig er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet.

LIKINGSVERDI

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

SAMEIEFORHOLD

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet som etableres for eiendommen. Det er utarbeidet et foreløpig utkast til driftsbudsjett og 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. 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.

UTLEIE

Utleie er tillatt, men skal meldes til styret. Iht. Eierseksjonslovens §24 siste ledd er det ikke tillatt med korttidsutleie i mer enn 90 døgn per år.

Notater

[illegible]

Notater

[illegible]

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 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.

