

OSLO - FURUSET

Granstangen Park Hus 12-14

LEVERANSEBESKRIVELSE PARKERINGSPLASSER

i anleggseiendom (beliggende under hus 15, 16, 17 og kulvert under torget)



80
1945
2025



Granstangen Park hus 12-14

Leveransebeskrivelse parkeringsplasser i anleggseiendom
(beliggende under hus 15, 16, 17 og kulvert under torget)

UTGIVELSESDATO:

Mai 2025

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. Tekniske opplysninger
3. Overflater
4. Dokumentasjon
5. Kontraktsmessige forhold

FORORD

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

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

Leveransebeskrivelsen beskriver leveransen av parkeringsplass i angitt parkeringsanlegg, og er å anses som supplement til leveransebeskrivelse for boligkjøpet.

*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

BELIGGENHET

Adkomst Kjøreadkomst fra Granstangen. Gangadkomst fra utvendig trapp.

Garasjeløsning/biloppstilling Parkering vil bli opparbeidet i underjordisk parkeringsanlegg.

FREMTIDIG ORGANISERING OG EIERFORHOLD

Garasjen vil organiseres som en egen anleggseiendom, og ligger under hus 15, 16, 17 samt i kulvert under torget. I tillegg vil det være bod-anlegg i anleggseiendommen som skal betjene boligene i overflateeiendommene.

Anleggeiendommen vil seksjoneres og alle som kjøper p-plass i garasjen vil være medeiere i parkeringsseksjonen med en ideell andel per p-plass.

Det vil opprettes et eget styre, som forvalter anleggseiendommen.

Kjøp av parkeringsplass reguleres i egen garasjekontrakt.

Det tas forbehold om annen organisering.

2. Tekniske opplysninger

PARKERINGSKJELLER

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

P-plassene oppfyller krav i henhold til Boligprodusentenes bransjenorm for størrelse på parkeringsplasser i garasjeanlegg, versjon 1.0 datert 27.06.2024. For nærmere informasjon om hvilke forutsetninger som er lagt til grunn for dimensjonering og hvilke krav som stilles til størrelse henvises det til normen som kan finnes på Boligprodusentenes hjemmeside.

Det kan for øvrig forekomme plasser som avviker fra normen. I slike tilfeller vil dette opplyses spesifikt ved salg av slik plass.

De fleste p-plasser er ca. 2,5 meter brede og 5,0 meter lange. Enkelte plasser er bredere dersom hindringer på siden tilsier dette. Kjøreatkomst i garasjen har fri

takhøyde på ca. 2,2 meter frem til parkeringsplassene. Parkeringsplasser kan ha laveste høyde ned mot 2,1 meter grunnet rørføring og sprinkel. Manøvreringsarealet i kjørebane er ca. 6,3 meter.

Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming.

Smeltevann/vann fra biler ledes til en renne uten sluk.

Alle parkeringsplasser leveres med ladestasjon for elbil. Anlegget styres med dynamisk laststyring. Alle ladebokser har effekt opptill 22 kW. Effekten ved samtidighetsfaktor 1 vil være på ca. 1,5 kW (effekt dersom samtlige plasser lader samtidig). Anlegget driftes av Aneo eller tilsvarende leverandør. Det tilkommer strømforbruk og abonnementskostnad ved bruk av ladestasjon.

Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser.

3. Overflater

GULV

Støvbundet betong

VEGGER

Støvbundet med 1 lags hvit maling.

HIMLING, ANNET

Malt betonghimling med synlige tekniske installasjoner strømforbruk og abonnementskostnad ved bruk av ladestasjon.

4. Dokumentasjon

FDV-DOKUMENTASJON

Styret i anleggseiendommen vil få utlevert nødvendig FDV-dokumentasjon.

ERKLÆRINGER

Det vil tinglyses nødvendige erklæringer på eiendommen. Dette kan for eksempel være erklæringer som regulerer adkomstrettigheter, bruksrettigheter, vedlikeholdsplikter eller andre forhold pålagt av myndighetene.

DRIFTSAVTALER

JM vil på vegne av sameiet i anleggseiendommen inngå avtaler som sikrer nødvendig drift av eiendommen.

Dette kan eksempelvis gjelde avtaler om følgende:

- Forretningsførsel
- Strømvaktale
- Forsikring
- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg slik som ventilasjonsanlegg, garasjeporter, brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og nødlys
- Medlemskap i bilpool der det er aktuelt

Styret i sameiet for anleggseiendommen har ansvar for at drifts- og vedlikeholdsrutiner følges opp etter overtagelse av eiendommen. JM vil gi nødvendig opplæring i slike rutiner, og dette vil også omhandles i FDV-dokumentasjonen som utarbeides.

5. Kontraktsmessige forhold

Det henvises til leveransebeskrivelsen for boligene, hvor alle forhold også er gjeldende for kjøp av p-plass. Under i dette kapitlet er det beskrevet hva som gjelder spesielt for kjøp av p-plass.

Da det er et begrenset antall p-plasser vil det kun være et utvalg av boligene som får mulighet til å kjøpe p-plass. Det henvises til prisliste for boligene for informasjon om hvilke boliger som kan kjøpe p-plass.

SELGER OG HJEMMELSHAVER

Selger av p-plassene 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.

EIENDOMMEN OG ORGANISERING

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

Anleggseiendommen vil bestå av parkeringsplasser og bodanlegg. Anleggseiendommen kan bli seksjonert.

Alle som kjøper p-plass i garasjen vil være medeiere i anleggseiendommen som dannes, eventuelt medeier i parkeringsseksjon dersom anleggseiendommen seksjoneres, med en ideell andel per p-plass.

JM tinglyser skjøte for p-plass i kjøpers navn. Det vil ikke være mulig å knytte p-plass direkte mot kjøpers andel i borettslaget. Det vil heller ikke være mulig å tinglyse pant på parkeringsplassene.

Det tas for øvrig forbehold om annen organisering.

KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS

JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før kjøp av p-plass 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.

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen for p-plass forfaller til betaling ved overtagelse av plassen, normalt samtidig med overtagelse av den bolig som er kjøpt.

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

Det stilles ikke sikkerhet iht. Buofl. §12, da kontraktsobjektet ikke er en bolig.

OMKOSTNINGER

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

- Gebyr for tinglysning av skjøte	kr	545,-
- Gebyr pantattest	kr	260,-
- Dokumentavgift	2,5% av kjøpesum	

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

OVERTAKELSE

P-plassene vil være klare til overtakelse samtidig med boligene.

FELLESKOSTNADER OG ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Det vil tilkomme felleskostnader for eierne av p-plasser da det vil påløpe driftskostnader i garasjen.

Driftskostnadene vil omfatte blant annet felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel og evt. revisjon, strøm i anleggseiendommen mv.

Med utgangspunkt i erfaringstall basert på lignende prosjekter er driftskostnadene estimert til ca. kr. 250-300 per p-plass per måned. Det understrekes at dette er esimterte kostnader, og at endelige driftskostnader vil avhenge av ytelser som leveres til anleggseiendommen og på kostnadsnivået ved ferdigstilling.

I tillegg til de ovennevnte kostnader vil det påløpe abonnementskostnader og strøm for eventuell bruk av ladeboks til EL-bil.

Kostnader knyttet til bod-anlegg i anleggseiendommen vil dekkes av respektive overflateeiendommer.

Styret i anleggseiendommen vil utarbeide budsjett når eiendommen er satt i drift.

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. Eierseksjonslovens §26. Bestemmelsen vedtektsfestes.

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.

SALG OG UMLEIE AV P-PLASSER

Kun boliger- og næringslokaler innenfor planområdet har mulighet til å kjøpe p-plass i garasjeanlegget. Dette gjelder både ved førstegangs salg av p-plasser og ved videresalg av p-plasser.

Utleie av p-plasser er kun tillatt til boliger- og næringslokaler innenfor planområdet.

Se reguleringskart til reguleringsplan S-5146, vedtatt 23.03.2022, for kart over planområdet. Bestemmelsene vil også vedtektsfestes.

VEDTEKTER

Vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med seksjonering av anleggseiendommen.

Kjøpekontrakt/lovanvendelse

Kjøp av p-plass i anleggseiendom reguleres i egen kjøpekontrakt, men er å anse som et tillegg til hovedkontrakten for kjøp av bolig under oppføring. Alle vedlegg til hovedkontrakten vil også være gjeldende for garasjekontrakten. I tillegg kan det tilkomme spesielle vedlegg til kontrakt for kjøp av p-plass.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelse for bolig og leveransebeskrivelse for garasjen hva gjelder kjøp av p-plass, vil sistnevnte gå foran.

Det vil ikke være mulig å kjøpe p-plass i prosjektet dersom man ikke har kjøpt en bolig.

Notater

Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvise 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.

