

LILLESTRØM - KJELLER

Kieller Terrasse - trinn 4

LEVERANSEBESKRIVELSE



Kieller Terrasse - trinn 4

UTGIVELSESDATO

Januar 2022

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER

JM Norge Region Oslo

ARKITEKT

Harlvorsen & Reine AS

HOVEDENTREPRENØR

JM Norge AS

SALG VED

JM Norge AS

Org.nr.: 928 350 122,

Mustads vei 1, Oslo

Benjamin Larsen Lossius

E-post: benjaminlarsen.lossius@jm.no

Telefon: +47 412 48 188

INNHOOLD

1. Eiendommen	4
2. Miljø, energi og sikkerhet	6
3. Utvendig anlegg	7
4. Tekniske opplysninger	8
5. Innredninger og overflater	10
6. Innredningsvalg	11
7. Dokumentasjon etc.	12
8. Kontraktsmessige forhold vedrørende eierseksjonsbolig	13

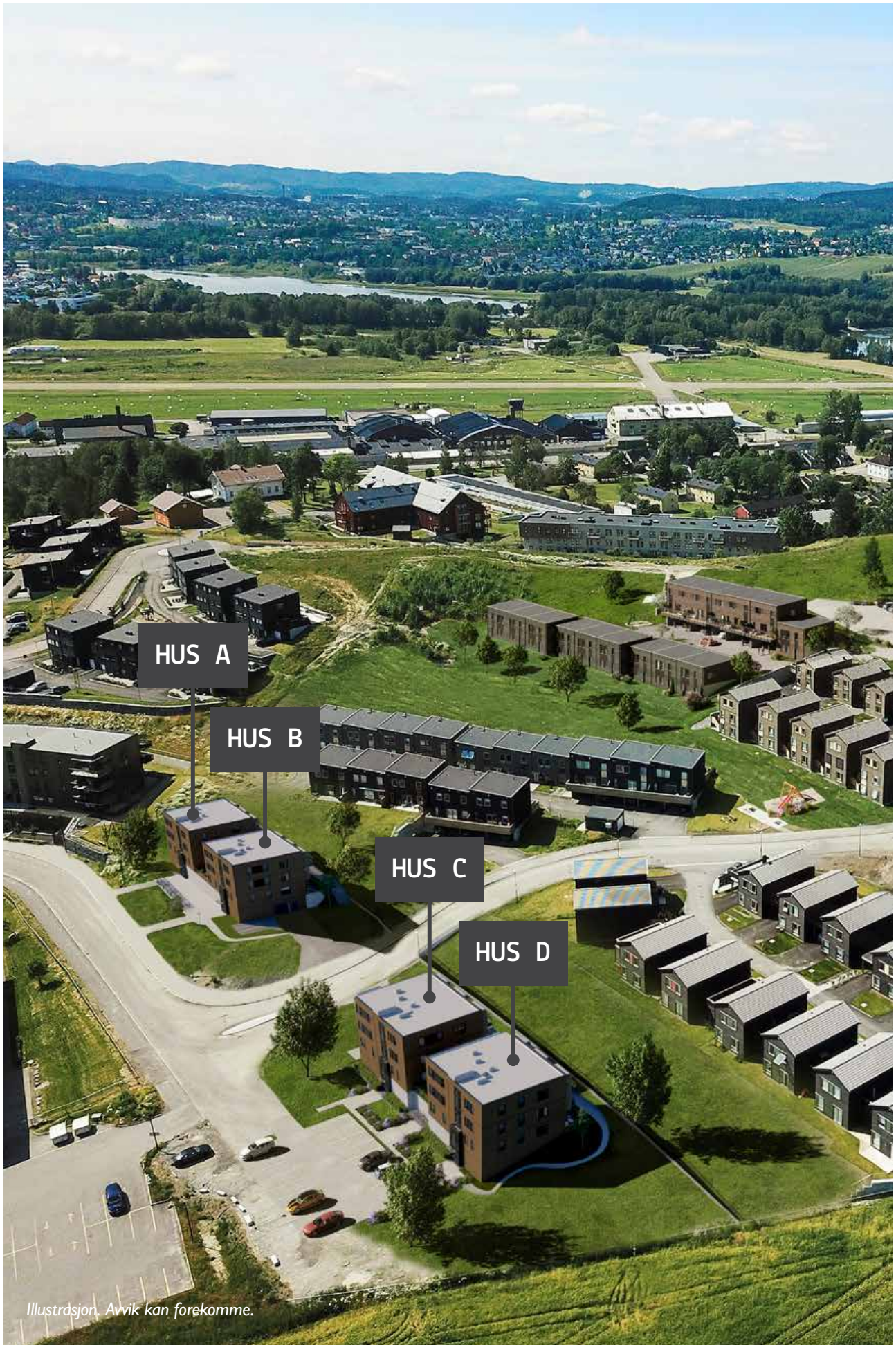
FORORD

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.

Illustrasjoner er idébilder som kan avvike fra virkeligheten.



1. Eiendommen

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan Kjeller Gård Gnr/Bnr: 31/372 under fradeling. Vedtatt dato 29.09.2010 i Skedsmo (nå Lillestrøm kommune)

BYGGETOMTA

Vegetasjon: Utbyggingsområdet har vært dyrket mark fram til og med 2015. Tomten er omgitt av åpne jorder og noen løvtrær. Nord for feltet er det landbruksareal, som i dag benyttes til beite. Vestover er det eksisterende boligbebyggelse

Terreng/grunnforhold: Tomten ligger i skrånende terreng og består av siltholdig leire. Delfeltene for øvrig har de samme grunnforholdene

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet: Avkjøring fra fylkesvei 22 inn på Trygve Haavelmosvei, hvor feltet ligger ytterst i delfeltet. NB: Ferdsløse på byggeplassen i byggeperioden medfører betydelig risiko, og er ikke tillatt.

Garasjeløsning/biloppstilling: Det medfølges ikke parkering, dette kjøpes utenom. Det er begrenset antall parkeringer. Les mer under kap.4 tekniske opplysninger.

Gjesteparkering: Det etableres fire gjesteparkeringsplasser ved innkjøringene til garasjene. I tillegg er det etablert gjesteparkeringsplasser ved innkjøringen til boligfeltet nedenfor byggetrinn 4, hus C og D, som er definert som midlertidig. Disse kan helt eller delvis bli fjernet dersom jordet på nordsiden av boligfeltet blir bygget ut i fremtiden. Hjemmelshaver for dette området har en tinglyst veirett via parkeringen, og kan i en slik situasjon kreve endringer av dette arealet. Det gjelder for øvrig vanlige regler for parkering på offentlig vei.

OMFANG/STØRRELSE/EIENDOM

Gårdsnummer: 31
Bruksnummer: 372
Kommune: Lillestrøm
Størrelse på eiendommen: Ca.15265 m² før fradeling
Antall boenheter: 48 leiligheter

FREMTIDIG EIERFORHOLD

Byggetrinn 4 vil bestå av ett sameie med 48 enheter. Boligene seksjoneres som selveierleiligheter med tilhørende tilleggsdel(er) som reguleres i vedtektene. Seksjonseierne får enerett til bruk av tilleggsdelene som sportsbod, parkering og privat uteplass.

Kieller Terrasse består av flere sameier. Alle seksjonseiere på Kieller Terrasse har bruksrett til fellesområder utenfor sameiene. Felles uteareal til opphold, lek, rekreasjon og gjesteparkering (R1-R7) for sameiene Kieller Terrasse 1, 2, 3 og 4 vil ligge i et realsameie mellom samtlige seksjoner (boliger) i boligprosjektet (vedlegg 2). Kieller Terrasse driftsforening vil forestå drift og vedlikehold av felles utomhusarealer og administrere felles leveranse av fjernvarme til eierseksjonssameiene.

Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen inkludert parkeringene, samt endelig tomtestørrelse etter eventuell fradeling av vei, fortau og tilleggsdeler til boligseksjoner. Det tas også forbehold om antall sameier og endelig tomtestørrelse etter fradeling.



Utomhusplanen kan avvike med tanke på terrengmurer og endelige godkjente antall p.plasser.

2. Miljø, energi og sikkerhet

Svanemerket for JM's boliger betyr at du kan ha tillit til at boligene er produsert med miljøvennlige materialer og med så liten miljøbelastning som mulig. JM krever at alle produktene vi bruker møter miljøkravene, og aksepterer ikke bruk av materialer som ikke tilfredsstillt kravene til Svanemerket. Dette gjelder også tilvalgsproduktene. Dermed kan du være sikker på at uansett hva du velger av vårt brede utvalg av tilvalg, får du en svanemerket bolig.

ENERGI

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

JM har besluttet at alle bygg skal prosjekteres og utføres ihht krav for Svanemerket. Det inkluderer strengere krav enn i gjeldende teknisk forskrift.

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.

For ytterligere å redusere energiforbruket, er dusj utstyrt med armatur og dusjhode som gir god komfort og redusert vannforbruk.

JM vil i detaljprosjekteringen også vurdere andre energiltak for bygningene, og det kan bli aktuelt med solcelleanlegg på tak som en del av sameiet sitt driftsbudsjett.

ENERGIMERKING

Energimerke utstedes av JM og er normalt et vedlegg til kjøpekontrakten. I blokkene vil ulik plassering av enhetene med hensyn på varmetap føre til at energimerket kan variere.

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.

KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

FUKTSIKRING

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

LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET

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

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

3. Utvendige anlegg

OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater bygges med normalt fall slik at overvannet kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Taket utstyres med sluk slik at takvannet går ned i innvendig sjakt som går til overvannssystemet. Aquadren eller lignende ved innkjøring garasjeport. Foran inngangsdører blir det fotskaraperister som infiltreres i grunn. Vann fra balkongene blir infiltrert i grunn. Regn- og smeltevann fra terreng vil bli fordroyd og videre infiltrert ved naturlig avrenning i terreng. Overflater og håndtering av overflatevann er iht. gjeldende kommunale krav.

VANN- OG SPILLVANNSLEDNINGER

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett. Kommunen får tinglyst rett til å drifte anlegget på privat grunn.

KABELFØRINGER

Kabler for sterkstrøm, TV, tele og bredbånd føres i grøfter fram til hhv. hovedtavle med fordeling plassert i fellesareal og svakstrømskap tilknyttet hver enhet. Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingskap og svakstrømskap.

OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier og fortau er overtatt av kommunen etter byggetrinn 1 og 2. Fordelingen av offentlige og private veier fremgår av detaljreguleringsplan.

FELLESAREALER

Drift og vedlikehold av fellesarealene gjennomføres av sameiet. 3D illustrasjonene er ikke et identisk bilde av terrenget rundt boligene, men viser prinsippet på plassering. Fellesarealene opparbeides tilnærmet som illustrert på utomhusplan i kontrakten.

UTEAREALER

Gangstier blir gruset. Innkjøring og inngangspartier blir asfaltert. Det monteres stående spilerekkverk og håndløpere på utvendige terrengtrapper iht gjeldende krav i Teknisk Forskrift. Lekeapparater og lekeplasser tilpasses forskjellige aldersgrupper. Vi prøver å unngå plasstøpte fallunderlag og fortrinnsvis benytte sand og/eller lekeapparater som ikke krever fallunderlag. Grøntarealene på fellesområde vil primært bestå av en blanding av plen og gressbakke med innslag av busker og mindre trær.

SKILT

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

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

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Husene er direkte fundamentert med isolasjon på egnet bærelag.

GRUNNMUR

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

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med brannisolerte stålsøyler skjult i trevegg. Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong. Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

YTTERVEGGER

Yttervegger utføres som bindingsverk av tre med ca. 25 cm isolasjon og fuktbestandig plate utvendig.

VINDUER

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

FASADEMATERIALE

Trekledning med innslag av fasadeplater. Trekledning er behandlet med minimum to strøk på fabrikk. Kappflater blir behandlet med to strøk på byggeplassen. Sameie må selv stå for behandling av fasaden etter anbefaling i FDV dokumentasjon.

YTTERTAK

Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skråskjæres med fall til sluk og tekket med membran. Vannet fra takflatene ledes bort i sjakt på innsiden av bygget.

BALKONGER OG MARKTERRASSER

Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke. Betonggulv leveres ubehandlet med fall til renne og nedløpsrør. Rekkverk på balkonger utføres i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass. Det leveres spilevegg på deler av en kortsid på balkongen.

Markterrassene i 1.etg. blir utført i svanemerket trevirke. Det blir beplantet med hekk på fremsiden av terrassene. Det leveres spilevegg på en av kortsidene.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG

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

INNVENDIGE VEGGER

Ikke-bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk i tre som kles med gipsplater. Innvendige lettvegger isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd. 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 meter. I nedfode områder, f.eks i våtrom, bod og gang vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 meter.

Vegger mellom heis/trapperom og oppholdsrom i leiligheter 20 cm betong med ca. 10 cm påføring og isolasjon for å gi god lydemping.

FELLES INNGANGSPARTIER

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

TRAPPEROM

Trapper bygges av betongelementer som hviler på lysisolerende filt eller gummimatte.

HEIS

Det leveres heis med stoppested i alle etasjer, også på garasjeplan.

FELLES PARKERINGSKJELLER/UTVENDIGE PARKERINGSPLASSER

Parkeringskjeller i blokk B og C (de to som er nærmest veien). Gulvet blir av betong. Vegger og søyler av betong støvbindes ett strøk. Garasjeport med automatisk portåpner. Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter bortsett fra under enkelte rør og kanaler. Parkeringsplasser kan kjøpes og det medfølger opplegg for el-bil lader. Lader kjøpes utenom. Siden prosjektet startet har Statens vegvesen anbefalinger for parkeringsplasser endret seg, og det kan derfor forekomme avvik i forhold til denne. Ta kontakt med salgsleder for nærmere info om dette. Bredde, lengde og høyde på parkeringsplass vil fremkomme i kontrakt om kjøper/kunde ønsker parkering. Enkelte parkeringsplasser vil være litt smalere enn anbefalt. Bredden og høyden på den enkelte parkeringsplass vil fremkomme i kontrakten om kjøper ønsker parkering.

BODER

Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller i blokk A og D. Vegger mellom boder leveres av stålnetting. Tekniske føringer kan forekomme.

SYKKELPARKERING

Hovedsakelig utvendig sykkelparkering, noen under tak. Noen boliger får bod større enn kravet og det er derfor tiltenkt en sykkelparkering i disse bodene.

AVFALLSHÅNDTERING

Det etableres felles avfallsanlegg for området med sortering av fraksjoner iht. gjeldende retningslinjer.

POSTKASSER

Det blir montert en postkasse for hver leilighet i inngangspartiet eller på bakkeplan. Postkassene leveres med lås.

RINGEANLEGG

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

ØVRIGE FELLESAREALER

Opparbeides med planter, busker og trær. Felles lekeplass og sandkasseområde for hele feltet.

VARME, VANN OG SANITÆR

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

Boligene tilkobles fjernvarme som betjener oppvarming av tappevann, vannbåren gulvvarme på bad og radiatorer som anvist på kontraktstegning.

I boligen blir ledningene for varmt – og kaldtvann lagt i "rør i rør" som sikkerhet mot vannskader. Rørfordelingsskap plasseres på vegg som vist på kontraktstegning.

Det leveres 1 stk. hagevanningskran per blokk.

SPRINKLER

Det leveres automatisk brannslukkingssystem. I tillegg leveres pulverapparat.

ELEKTRO STERKSTRØM

El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400 og til gjeldende offentlige krav. Oppvarming dekkes fra vannbåren fjernvarme.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon i hver bolig. Aggregatet har en roterende varmegjenvinner som er i drift ved behov. Den fanger opp varme fra avtrekksluften og fører den tilbake til boligen. Dersom dette ikke er tilstrekkelig på kalde dager er aggregatet utstyrt med elektrisk forvarmer på inntaksluften. Aggregatet plasseres i garderobeskapet i gang. I leiligheter med innvendig bod plasseres aggregatet der. Luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra bod (kun boder som er atskilt av vegger), våtrom og kjøkken. Ved bruk av ventilatoren kan det oppstå undertrykk i boligen. Garasjekjeller, trapperom og andre fellesarealer ventileres med egne systemer.

TV OG INTERNETT

Kabler for TV og internett føres fra svakstrømskapet frem til 1 stk. koblingspunkt (2 uttak) i stue til hver bolig. I resten av oppholdsrommene blir det lagt klar 1 stk. koblingsboks som kan benyttes til datauttak. Det blir også lagt klar 1 stk. koblingsboks ekstra i stuen ved spisebord dersom stue/kjøkken er over 20 kvm. Kunden bestiller selv om flere punkter skal fullføres klare for bruk.

SKJEGGKRE MV.

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 mv. 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 FELLESAREALENE

	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Inngangsparti felles	Fliser	Malt	Akustiske plater eller systemhimling For øvrig malt
Trapperom	Fliser/terraso	Malt	Akustiske plater eller systemhimling For øvrig malt
Garasjeanlegg	Betong	Støvbundet betong	Garasjehimling
Felles bodareal	Betong	Støvbundet betong	Garasjehimling

BOLIGENE

INNVENDIG LISTVERK

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk). Dør- og fotlister leveres med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder.

VINDUER OG VINDUSDØRER

Vinduer og vindusdører er beslått med aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Farge på karmer innvendig og utvendig, samt dørblad er tilsvarende RAL 7016. Vindusmyg i gips og vindusbrett i egnet treverk males lik veggens farge.

INNREDNINGER

Omfanget av leveringen framgår av kontraktstegningene. Kjøkken leveres av Marbodal. Baderomsinnredninger leveres av INR eller tilsvarende. Hvitevarer på kjøkken er standard og leveres fra Whirlpool. Skyvedørsgarderobe leveres fra Elfa eller tilsvarende der slikt er standard. Stiplet innredning leveres ikke som standard.

DØRER, LUKER

Inngangsdør leveres i isolert utførelse. Karm og dørblad leveres ferdig malt fra fabrikk. Dørene blir utstyrt med FG-godkjente låser. Innvendige dører leveres med karmer og dørblad i malt, hvit utførelse. Tekniske skap og luker innfelt i vegger leveres i stål eller kunststoff i standard hvit utførelse.

INNVENDIGE MALTE FLATER

Alle gipsoverflater behandles etter klasse K3 i gjeldende Norsk Standard NS3420 for malerarbeider, som innebærer hjelparkling. Etter innflytting vil materialene tørke ytterligere, og tørkesprekker vil sannsynligvis oppstå, spesielt i overganger tak-vegg og vegg-vegg. Omfanget vil bli vurdert og sprekker utbedret etter ettårs befaringsen. Senere oppsprekking, som en følge av ytterligere normal tørking, utbedres ikke.

ROMSKJEMA BOLIGENE

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Entré	3-stav hvitpigmentert eikeparkett	Malt, hvit Lin	Malt, hvit
Kjøkken	3-stav hvitpigmentert eikeparkett	Malt, hvit Lin	Malt, hvit
Stue	3-stav hvitpigmentert eikeparkett	Malt, hvit Lin	Malt, hvit
Soverom	3-stav hvitpigmentert eikeparkett	Malt, hvit Lin	Malt, hvit
Baderom	Keramiske fliser. Grespor Minos Ash mate 15x15	Keramiske fliser Vittra Plain hvit matt, 250x400 mm	Malt, hvit
Bod i boligen	3-stav hvitpigmentert eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit
Privat oppholdsareal på bakken.	Terrassegulv i svanemerket trevirke	Levegg leveres som trekledning eller spiler malt som vist på fasadetegning.	Malt, hvit
Balkong	Se teknisk beskrivelse i kap.4		

6. Innredningsvalg

JM ORIGINAL OG TILVALGSSORTIMENT

JM Original er innredningen som følger med din nye bolig. Vi har tenkt på alt og du behøver ikke å gjøre noen valg for å få en gjennomtenkt helhet. Med JM Original henger alle detaljer sammen og skaper en rød tråd i din nye bolig. Naturmaterialer, god utforming og smarte funksjoner for hvert rom er selve kjernen i JM Original. 3-stavs hvit eikeparkett på gulv gir et tidløst og elegant uttrykk.

I tillegg har vi et tilvalgssortiment som gjør at du kan tilpasse din leilighet. For å hjelpe deg i gang har vi satt sammen noen gjennomtenkte konsepter du kan ta utgangspunkt i om du ønsker og deretter tilpasse fritt selv innenfor sortimentet. To av de er basert på kostnadsfrie tilvalg, og to er basert på tilvalg med kostnad.

Innredningsguiden er spesielt utviklet for prosjektet. 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. Vi benytter en digital innredningsvelger. I innredningsvelgeren kan JM Original velges med noen tastetrykk.

RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og tilhørende priser på tilvalg 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 Innredningsguiden.

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

Siden boligen skal sertifiseres iht. Svanemerket kan det ikke bestilles tilvalg som er i strid med kravene til Svanemerket. JM Original og produkter i Innredningsguiden 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 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.

Eventuelle endringer utover tilvalgssortimentet i Innredningsguiden 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 mv, jf. Bustadsoppføringslova § 44.

TILVALGSMØTE

Etter at byggestart er besluttet for prosjektet, vil kjøper få tilsendt en påloggingskode til innredningsvelgeren, innredningsguiden vil ligge på prosjektets hjemmeside.

De som ønsker et tilvalgsmøte vil bli kontaktet av en representant for JM. Møtet avholdes i JM's innredningsstudio på Lilleaker.

TILVALGSFRIST

JM's representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalgsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være til stede.

TILVALGSBESTILLING

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalgsfristen utløper vil boligen bli levert i henhold til JM Original. Hvis kjøper ønsker tilvalg til de aktuelle tilvalgene bli inkludert i bestillingen med tilhørende priskonsekvens. Alle priser er inklusive MVA og viser merkostnaden for å oppgradere fra JM Original til det aktuelle tilvalgsproduktet. Montering er inkludert i prisen hvis ikke annet er opplyst.

En JM-bolig leveres i henhold til samsvarserklæringer fra de ulike fagene (rørlegger, elektro, m.fl.), og av den grunn er det ikke anledning til å ta ut deler av innredningen. Dersom det gjelder annen innredning som ikke påvirkes av samsvarserklæring og krav til brukstillatelse, gis det ikke kompensasjon for det som er tatt ut av leveransen.

KONTROLL AV BESTILLING

Det er svært viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overensstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i bestillingen, har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert og returnert. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med JM's representant og avklare forholdene. Bestillingen er underlag for leveransen JM mottar fra leverandørene. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

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, jfr. Bustadsoppføringslova §47 tredje ledd.

7. Dokumentasjon

«HUSEIERBOK»

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

I eierseksjonssameier vil også sameiets styre få utlevert en dokumentasjon med FDV 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 allmen ferdsel over eiendommen. JM kan for øvrig tinglyse andre bestemmelser vedørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene eller som for øvrig er nødvendig for gjennomføring av prosjektet.

DRIFSAVTALER

JM vil på vegne av deg som kjøper inngå avtaler om

- Strømløyper (inkluderer avtale for abonnement til elbilladere)
- Fjernvarmeleveranse
- Leverandør av antenne/internett
- Renovasjon
- Forretningsfører
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg der slikt eventuelt er påkrevet
- Serviceavtale for boligaggregat, første driftsår
- Serviceavtale for heis
- Serviceavtale på boligsprinkling der det er påkrevet
- Driftsavtale for eventuelle solcelleanlegg
- Driftsavtaler for eventuelle avtaler med annen energistyring
- Driftsavtale daglig drift (rehold, snørydding ol.)
- Forsikring

Avtalene inngås med en varighet på to år (med unntak av TV, energi og forsikring, som avhenger av leverandør), med tre måneders oppsigelsestid fra den faste avtaletiden er utløpt. Videre oppfølging av avtalene håndteres av sameiets styre. Kostnadene inngår i beregnede felleskostnader.

JM anbefaler at sameiet inngår avtaler for:

- Vaktmestertjenester som brøyting og strøing av veier og plasser samt stell av grøntanlegg.
- Avtale om midlertidig avfallshåndtering i container under innflytningen
- Vasking av fellesarealer
- Gartnertjenester

Kjøperne overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner. JM's reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold.

8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

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 ihht. Bustadsoppføringslova § 47 for å kunne disponere over betalinger som er foretatt til oppgjørsmeglers konto. Renter av innbetalingen vil da også tilfalle JM.

BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJON

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf eierseksjonsloven § 23.

SIKKERHETSSTILLELSE

JM stiller sikkerhet for oppfyllelse sine forpliktelser iht kontrakten i samsvar med Bustadsoppføringslova § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av vederlaget frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen. Tilvalg/endringer på et senere tidspunkt enn ved avtaleinngåelse om kjøp av leilighetene, vil ikke påvirke størrelsen på selgers sikkerhetsstillelse.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen av leiligheten betales 2,5 % dokumentavgift av seksjonens andel tomteverdi. Andel dokumentavgift ved kjøp av p-plass betales 2,5% av kjøpesummen. Andel dokumentavgift utgjør kr 200,- pr kvm BRA. I tillegg påløper gjeldende satser for tinglysningsgebyr for skjøte, pr. idag kr 585,- og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest, pr i dag på kr 202,-. Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet på kr 1000,- og startkapital til sameiet tilsvarende 2 mnd felleskostnader.

Ved kjøp av parkeringsplass betales i tillegg til kjøpesummen 2,5 % dokumentavgift av markedsverdi. I tillegg påløper gjeldende satser for tinglysningsgebyr, pr i dag på kr 585,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 202,-.

Det forutsettes at kjøptet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap/ navndring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 10 000,- inkl mva. Eventuell endring krever selgers samtykke. Alle innbetalinger skjer til oppgjørsmeglers klientkonto. Se kontrakt.

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 kredittverdig 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 MV.

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- at igangsettingstillatelse er gitt (prosjektet har rammetillatelse
- at 16 av totalt 48 boliger og/eller boliger tilsvarende 30% av totalverdien i prosjektet er solgt innen 30.10.2022
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer innen 30.11.2022.

JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

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.

PROSESS FREM TIL OVERTAKELSE

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 befering sendes deg i god tid.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye

bygg vil det normalt kunne oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga. 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.

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/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 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, vegetasjon, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis. I tilfelle motstrid mellom salgsprospekt og Leveransebeskrivelsen vil beskrivelsen ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne. I tilfelle motstrid mellom salgsprospekt og Leveransebeskrivelsen vil beskrivelsen og kontraktstegninger ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne.

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. Bustadsoppføringslova § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted, og JM beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført.

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 jfr. Bustadsoppføringslova § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og strøm i fellesarealer. Det inkluderer også oppvarming og varmt vann via fjernvarmenettet. 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 dekkes av kjøperen av p-plass. Kostnader pr p-plass er stipulert til kr 200,- pr mnd. I tillegg kommer kostnader for abonnement for de som har el. bil lader.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a innboforsikring og strømavgifter. 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 (se reguleringskart).

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. Det samme gjelder for ute/tomteareal som følger den enkelte seksjon. Tilsvarende forbehold tas dersom fradeling eller sammenføyning skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter. Det tas også forbehold om justering av fellesarealer/tomteareal som følger

den enkelte seksjon, 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 naborforhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

LIKINGSVERDI

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

EIENDOMSSKATT

Se Lillestrøm kommunes hjemmesider angående eiendomsskatt.

SAMEIEFORHOLD

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet som etableres for eiendommen. 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.

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 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.

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 MV.

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret med inntil kr 15 millioner. Ved kjøpesum over kr 15 millioner kan klientmidlene tilleggsforsikres. Hvis kjøper ønsker dette, vil det tilkomme et tilleggsgebyr som blir tillagt kjøpers omkostninger. Kjøper må innen kontraktsmøtet gi megler tilbakemelding dersom dette er ønskelig.

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

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

AVBESTILLING

Kjøper kan ihht. Bustadsoppføringslova 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 Bustadsoppføringslova § 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. 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 60 dager fra overtakelsestidspunkt. JM kan også stille andre 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, jfr. Tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

KONTRAKTSMALER/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl. Det er en forutsetning for kontrakten at JMs 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.

OVERTAKELSE

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet 1.09.2023-15.12.2023. 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.

Forhåndsbefaring av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Du bør delta i befaringsen 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 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.

JM overskjøter boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l.

OVERSKJØTING OG OPPGJØR

Det forutsetter at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap/ navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 10 000,- inkl mva. Eventuell endring krever selgers samtykke.

JM aksepterer ikke "blancoskjøte" e.l.

BEBYGGELSENS AREALER

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. Som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. Boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad.

Tegninger og bilder i leveransebeskrivelsen er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges kontrakt.

Innkassing av tekniske installasjoner som ikke fremkommer av kontraktstegninger kan forekomme.

JM leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelse og magasinet.

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

INFORMASJON

Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstilling av samtlige byggetrinn.



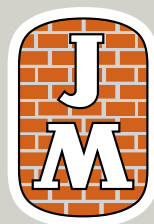
Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvise har gjort før deg. I over 75 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?



Bolig