

LANGHUS GÅRD

Tunet 2-4

LEVERANSEBESKRIVELSE



Langhus Gård - Tunet 2-4

UTGIVELSESDATO:

18.04.2024

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER:

JM Norge region Oslo

ARKITEKT

Stav Arkitekter AS

HOVEDENTREPRENØR

JM Norge AS

SALG VED:

JM Norge, org. no. 829 350 122

Mustadsvei 1, Oslo

SALGSANSVARLIG

Berit Vignæs

berit.vignas@jm.no

Mobil: 478 17 889

INNHold

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

FORORD

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

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

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

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

1. Eiendommen

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsbestemmelser 31.10.2018

BYGGETOMTA

Vegetasjon Tidligere landbruksareal
Terreng/grunnforhold Svakt hellende terreng, løsmasser over fjell

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet Hilda Langhus vei
Garasjeløsning/biloppstilling 67
Gjesteparkering 8 + 2 bildelingsplasser

OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen Gårdsnr. 122 / bruksnr. 159 i Norde Follo kommune
Størrelse på eiendommen 7591 m²
Antall boenheter 83

FREMTIDIG EIERFORHOLD

Eiendommen (tomt og bygninger) skal seksjoneres og eies av et sameie bestående av alle kjøperne. Hver kjøper blir eier av en ideell andel av eiendommen, og får enerett til bruk av en bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler (eks: sportsbod eller privat uteplass).

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 «rød A og rød B» for leilighetene. 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 ulik plassering av og størrelse på leilighetene med hensyn på varmetap føre til at energimerket kan variere.

SVANEMERKET

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

SUNNE MATERIALER

JM følger "føre var" - prinsippet som innebærer at vi velger bort produkter allerede ved mistanke om negativ miljøpåvirkning. Vi unngår helse- og miljøfarlige materialer i våre hus, som f.eks mykgjørere i plast (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 utfyllingselementer 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, bl.a:

- Automatisk brannslukningsanlegg (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 topografien gjør det mulig. Det betyr at de i tillegg til å oppfylle tilgjengelighetskrav for rullestol, også er brukbare for syns- og hørselshemmede, svaksynte og allergikere.

3. Utvendige anlegg

TEKNISKE ANLEGG I GRUNNEN

OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Flate tak og takterrasser utstyres med sluk. Regn- og smeltevann fra terreng vil bli fordøyd og behandlet iht gjeldende krav.

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

OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier og kjørbare gangveier skal overtas til drift og vedlikehold av kommunen.

Fellesarealer

Fellesarealene opparbeides som angitt i plantegningshefte. Det kan bli aktuelt med endringer av planen dersom det er nødvendig.

Private kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for trafikk fra brannbil. Arealene belegges med gressarmeringsstein og / eller asfalteres og utstyres med belysning.

SKILT

JM vil sørge for at det blir montert nødvendig skilt for adressering av boligene. Det vil bli montert signaturskilt med JM på fasade sammen med Svanemerke.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Fundamentering til fjell

GRUNNMUR

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

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres i hovedsak med treelementer med brannisolerte stålsøyler. Innvendige leilighetskillevegger, andre innvendige bærevegger og etasjeskillere utføres i betong.

YTTERVEGGER

Yttervegger er bindingsverk av tre med isolasjon og fuktbestandig plate utvendig.

VINDUER

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

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

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

FASADEMATERIALE

Hovedsakelig tegl og trepanel, og litt puss.

YTTERTAK

Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skråskjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran. Vannet fra takflatene ledes bort i rør innvendig i bygget.

BALKONGER

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

SVALGANGER

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

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG OG TAKTERRASSER

Baldakin av betongplate krager ca 1,2 meter ut fra fasaden.

REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER

Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass eller spilerekkverk i aluminium. Deler av rekkverket vil bli kledd med spiler. Prosjekttert farge er RAL7021, mørk grå, eller tilsvarende.

INNVEDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre eller stål som kles med gipsplater. Innvendige lettvegger isoleres med 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. 2,5 m. I nedforede områder, f.eks. i våtrom, entre og bod vil romhøyden være lavere, men minimum 2,2 m.

VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDROM I LEILIGHETER

Betongvegger med påføring og isolasjon.

FELLES INNGANGSPARTIER

Alle leiligheter, bortsett fra de leilighetene som får adkomst direkte til det fri på bakkeplan, får inngang gjennom felles inngangsparti. Inngangspartiet får overdekning utvendig og fotskraperist. Inngangsdør leveres i aluminium med glassfelt.

PRIVAT HOVEDINNGANG

De leilighetene som får adkomst direkte til det fri leveres med ytterdør i isolert utførelse og med FG-godkjente låser

TRAPPEROM

Trapper bygges av betongelementer som hviler på lydsolierende 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, også på garasjeplan. Heiskupéen leveres med innvendige mål 1,1 x 2,1 meter (såkalt møbelheis).

FELLES PARKERINGSKJELLER

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

De 64 parkeringsplassene i garasjekjellerene varierer i bredde fra 2,3 til 5,1 meter (HC plass) med netto dybde på ca. 5,0 meter.

Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter i kjørebanelen, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger. Rør og kanaler langs vegger kan føre til at noen parkeringsplasser ikke vil ha full høyde på hele parkeringsarealet, begrenset til disse områdene. Enkelte plasser kan ha tekniske føringer som begrenser høyden.

Prisene på parkeringsplassene er differensiert ift størrelse og plassering. Breddemål og plassering bla. ift søyler og vegger er definert på tegning som er vedlegg til kontrakt på de enkelte plassene.

Manøvreringsarealet i kjørebanelen er ca. 6,5 meter.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Ladestasjon for elbil er inkludert i kjøpesummen. Anlegget er planlagt med dynamisk laststyring. Alle ladere er 32A, slik at det vil være mulig å få ut opptil 22 kW. Effekt ved samtidighetsfaktor 1, som er effekt dersom samtlige plasser lader samtidig, er tilsvarende lavere. Anlegget driftes av en ekstern leverandør som velges av JM senere. Det tilkommer strømforbruk og abonnementskostnad ved bruk av ladestasjon, og avregningsmetoden varierer ut fra hvilken leverandør som blir valgt.

UTVENDIGE PARKERINGSPLASSER

Det opparbeides 13 utvendige parkeringsplasser, hvor 3 plasser er for salg. Øvrige 10 plasser er til sameiets disposisjon, hvor 2 av plassene er regulert til bildeling. De 3 plassene som er tilsalg leveres med el ladebokser på samme system som innvendige plasser. Øvrige uteplasser leveres ikke med elbilladere, men infrastruktur med trekkerør er lagt fram til gjesteparkeringsplassen fra innvendig tavleskap.

BODER

Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller. Vegger mellom boder leveres av stålnetting.

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres nedsenkede avfallscontainere med nedkast.

POSTKASSER M.V.

Det blir montert én postkasse for hver leilighet i inngangspartiet i hver oppgang. Postkassene leveres med lås.

RINGEANLEGG

Ved hovedinngangsdør til trapperommene leveres det et tablå med callinganlegg med sentral i leiligheten, eller et alternativ oppsett for bruk av mobiltelefon. Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig.

VARME, VANN OG SANITÆR

Oppvarming er primært med vannbåren radiator der det fremgår av kontraktstegning.

I våtrom leveres elektriske varmekabler med termostat.

Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørforde-lingsskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-i-rør skap plasseres i vegg.

Prosjektet vurderer muligheten for fjernavlesing av forbruket til de enkelte enhetene. Ved en slik løsning utgår varmtvannsforbruket i leilighetene fra felleskostnadene, og vil da bli fakturert hver hjemmelshaver direkte.

Merk at leilighetene er prosjektert etter gjeldende tekniske krav, og for en normert innvendig temperatur i leilighetene. De som ønsker innvendig temperatur over normalnivået må supplere med egne varmeovner.

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

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

Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal. Aggregatene er plassert i teknisk rom på takene. Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

FØRINGER TEKNISK ANLEGG

Tekniske føringer blir prosjektert skjult så langt det er mulig. I enkelte rom kan det allikevel oppstå behov for at disse blir montert opp mot himling langs vegg, selv om det ikke fremgår på tegningene. Slike eventuelle føringer vil bli kasset inn, sparklet og malt som veggfargen.

TV, TELEFON OG BREDBÅND

Kabler for TV og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til 1 stk dobbelt koblingspunkt i hver bolig. JM vil enten bestille en grunnpakke som en del av felleskostnadene, eller beslutte at Kunden selv bestiller selv abonnement etter avtale med internettleverandøren. I nye boliger vil det kunne være varierende signalstyrke for mobiltelefon og Wifi grunnet betongtykkelse og krav til energitette bygg. Dekningen vil avhenge av byggets plassering i forhold til basestasjoner. JM kan ikke garantere for signalstyrken til boligene.

SKJEGGKRE M.V

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

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALER

HVA	GULV	VEGGER	HIMLING, ANNET
Inngangsparti felles	Keramiske fliser	Malt i lys farge samt med konturfarge på en vegg. En vegg med eikespiler	Akustisk plater. For øvrig malt
Trapperom	Keramiske fliser	Malt i lys farge samt evt. med konturfarge på en vegg	Akustisk plater. For øvrig malt
Trapper og repos	Terrasso med spalte mot trappevegg eller betongtrapp med fliser uten spalte		
Felles boder	Støvbundet betong	Malt i lys farge ett strøk	Himlingsplater av mineralull

BOLIGENE

OVERFLATER

Gulv leveres som eikeparkett. Alle himlinger males hvite og entré/gang har nedforet himling. Gulv og vegger i våtrom er flislagt ihht innredningsguiden.

Vegger av betong blir helsparklet og malt med to strøk hvitmaling. Gipsvegger og nedforet gipshimling har to ganger skjøt- og flekksparkling før det behandles med to strøk maling. I betonghimling er det synlige v-fuger mellom betongdekkene som standard.

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, samt mellom foringer og himling.

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

LISTVERK

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk). Dør- og vindusgerikter leveres med glatt, malt overflate NCS S 0500-N. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder.

VINDUER OG VINDUSDØRER

Vinduer og vindusdører er av tre med ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk

i mørk grå innvendig og utvendig. Smygene leveres i malt gips tilsvarende veggfargen. Vindusbrett leveres i treverk malt i hvit standard veggfarge. Det legges en fuge mellom karm og gipsforing og rundt vindusbrett i farge tilnærmet standard veggfarge.

INNREDNINGER

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene og innredningsguide på prosjektets hjemmeside.

Kjøkken leveres av Vedum eller tilsvarende
Skyvedørsgarderobe leveres av ELFA

SANITÆRUTSTYR OG HVITEVARER

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene og innredningsguide på prosjektets hjemmeside. Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer samt opplegg for vaskemaskin plassert som vist på kontraktstegning.

Hvitevarer: Siemens

DØRER, LUKER

Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med lyd- og brannklasifisering med glatt malt overflate, og blir utstyrt med FG-godkjente låser og kikkehull. Fargene på entredør fra trapperom males i henhold til arkitektens dørliste. Fargene på entredørene kan variere. Innvendige dører i leilighetene leveres med karmen og dørblad i malt, hvit utførelse.

ROMSKJEMA BOLIGENE

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
Entré	Eikeparkett	Malt, hvit	Nedforet himling av gips som males hvit
Kjøkken	Eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit
Stue	Eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit
Soverom etc	Eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit
Baderom	Keramiske fliser. Sluk	Keramiske fliser	Nedforet himling av gips som males hvit
Toalett uten sluk	Keramiske fliser som i baderom	Malt, hvit	Nedforing som i baderom, malt hvit
Bod i boligen	Eikeparkett	Malt, Hvit	Nedforet himling av gips som males hvit
Privat oppholdsareal på bakken	Terrassegulv i tre. For øvrig vekstjord	Leskjerm i leilighetsskille	
Balkong	Se kapittel 4		

Merknader

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 JMs 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 JMs 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 JMs miljøpolicy, se nærmere under punkt 2.

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

TILVALGSPROSESS

I innredningsvelgeren gis det en oversikt over hva som inngår i boligen og hvilke tilvalg som kan bestilles og pris for tilvalgene. JM tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av at produkter utgår og endres

hos JMs 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 JMs innredningsvelger. Ved behov kan kjøper be om et møte med en av JMs innredningsansvarlige for å få veiledning.

TILVALGSFRIST

JMs representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Fristen fremgår også av velkomstbildet i innredningsvelgeren. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalsfristen 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 JMs 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 tilvalsfristen 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

FDV

Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert en minnebrikke med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold. Informasjon om hvitevarer og annet kan bli levert i papirform i boligen på overtakelsen.

Sameiets styre vil få utlevert en styrebok på minnebrikke som inneholder informasjon om bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg.

JM vil arkivere komplett dokumentasjon til styret og til leilighetene på forretningsfører sin sameiplattform om det legges opp til en slik løsning. JM minner om at det kan ta noen måneder fra siste leiligheten er overlevert til all informasjon er komplett.

ERKLÆRINGER

JM besørger nødvendige erklæringer for seksjonering og tillatelser før innflytting.

DRIFSAVTALER

JM bestiller og legger inn internettlinje og ruter i svakstrømsskapet i leilighetene. Det er budsjettert med et grunnabonnement fra leverandøren i felleskostnadene. Det kan bli aktuelt at beløpet trekkes ut av felleskostnadene slik at kjøperne selv bestiller ønskede tjenester fra leverandøren. Det besluttes når det forhandles med leverandørene.

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
- renholdstjenester i fellesareal
- vaktmestertjenester (brøyting og strøing av veier, stell av grøntanlegg osv)
- drift og vedlikehold av tekniske anlegg slik som

- brannvarslingsanlegg
 - nødlys
 - sprinkleranlegg
 - heis
 - ventilasjonsanlegg
 - dørautomatikk
 - garasjeporter
 - callinganlegg/døråpnertjenester
 - felles varmeanlegg
 - leverandør for levering og administrasjon av elbilladere
 - eventuelt fjernavlesning av energiforbruk på varmtvann
 - aktivere henting av avfall
 - aktivere postsonelås
 - forslag til bilpool, bestilles ikke av JM
- 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, eierseksjon i boligsameie

BETALINGSBETINGELSER

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 7 dager etter kontraktsinngåelse. Dersom det er et selskap som er kjøper, skal beløpet utgjøre 20 % av kjøpesummen. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs at betaling ikke forutsetter pant i boligen og det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at JM ikke kan disponere over beløpet. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger betales innen overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler/oppgjørsmegler. JM kan stille garanti iht buofl § 47 for å kunne disponere over betalinger som er foretatt til oppgjørsmeglers konto. Renter av innbetalingen vil da også tilfalle JM.

BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJON

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

SIKKERHETSSTILLELSE

JM stiller sikkerhet for oppfyllelse sine forpliktelser iht kontrakten i samsvar med buofl § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av vederlaget frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betales 2,5 % dokumentavgift

av seksjonens andel av tomteverdien. Andel tomteverdi utgjør kr 7 600 pr kvm BRA. I tillegg påløper tinglysningsgebyr på kr 500,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 240,- eller til enhver tid gjeldende satser. Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet på kr 1 500,- ved oppgjør.

Ved første gangs overtakelse av hver seksjon skal det innbetales et beløp tilsvarende to måneders felleskostnader som kapitaltilskudd («oppstartskapital») til sameiet, i tillegg til felleskostnader den første driftsmåneden beregnet fra overtakelsen. Beløpet utfaktureres av forretningsfører og forfaller rett etter overtakelse av seksjonen.

Å-konto innbetaling til sameiet faktureres fra forretningsfører.

Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

PRISER, BUDGIVNING

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

KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS

JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før bud aksepteres. Kjøpere som ikke er kredittverdige på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper aksepterer ved

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

FORBEHOLD OM TILSTREKKELIG SALG M.V.

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

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

Frist for å løfte forbeholdene er 1. april 2025. JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper når grunnlaget for forbeholdet er falt bort. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom kontrakten bortfaller som følge av forbeholdene ovenfor, skal kjøper umiddelbart få tilbakeført innbetalt beløp samt renter opptjent på meglers klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn 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.

TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

OVERTAKELSE

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet Q4 2026 – Q2 2027. Denne tidsangivelsen er basert på estimert byggetid pr salgsstart, og er derfor foreløpig og ikke bindende. Når JM løfter forbeholdene for gjennomføring av avtalen skal JM fastsette en bindende overtakelsesperiode på inntil 3 måneder. Endelig dato for overtakelse innenfor denne perioden vil bli meddelt senest 10 uker før ferdigstilling av boligen.

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

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand.

Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at riss i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer.

JM overskjøter boligen til i kjøpers navn iht kjøpekontrakten ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l. Ved eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter 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).

ENDREDE LØSNINGER M.V.

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektet, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

JM forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger. JM har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. JM forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger.

Alle presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsmaterialet er av illustrativ og generell karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer m.v som ikke inngår i leveransen eller passer for alle boliger. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig

bygningssmasse før bud inngis. I tilfelle motstrid mellom plantegningshefte og kontraktsvedlegg, vil sistnevnte ha forrang.

PRODUKTENDRINGER

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

SEKSJONERING

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Dersom kjøpet ikke foreligger ved overtakelse kan JM utstede garanti iht buofl § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted, og JM beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført.

HC-PLASSER

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Kjøpere av slike p-plasser, men som ikke har krav på slik plass, kan av styret pålegges å bytte parkeringsplass, jf eierseksjonsloven § 26. Eventuelle kostnader som påløper for den som må bytte bort sin p-plass (for eksempel flytting eller etablering av ladestasjon) må bekostes av ny bruker av den aktuelle HC-plassen.

FORSIKRING

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

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

Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

FELLESKOSTNADER, EIENDOMSSKATT OG ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som omfatte felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel og strøm i fellesarealer. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som omfatte felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel og strøm i fellesarealer. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

Nordre Follo kommune fakturerer i dag kommunale avgifter direkte til den som står som hjemmelinnhaver på eiendommen, og er ikke en del av sameiets felleskostnader. Det omfatter avgift på renovasjon og vann og avløp. Det blir montert vannmålere iht kommunens krav, som avregnes etter fjernavlesning. Eventuell eiendomsskatt, som fastsettes etter at Skatteetaten har fastsatt likningsverdi, vil også bli belastet den enkelte eier direkte fra kommunen.

Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca kr 37 pr kvm BRA pr måned, i tillegg til eventuelt bredbånd. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelses som leveres og på kostnadsnivået. Dersom det besluttes av varmt tappevann og varmtvann til oppvarming skal faktureres kjøpere direkte, vil felleskostnadene reduseres tilsvarende.

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 kjøpere av p-plass. Kostnader pr p-plass er stipulert til kr 150,- pr mnd + evt eget strømforbruk til elbillader.

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 slik det er budsjettet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og kloakk er offentlig.

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. JM er ansvarlig for å innhente ferdigattest

, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før lang tid etter overtakelsen.

TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER

Sameiets tomt er eiet. Tomten er ikke endelig oppmålt, noe som skjer ved oppmålingsforretning som avholdes

av kommunen. Det tas således forbehold om justering av endelig tomteareal og tomtegrenser. Tilsvarende forbehold tas dersom fradeling eller sammenføring skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter. Det tas også forbehold om justering av fellesarealer i forbindelse med seksjoneringen hvis dette anses hensiktsmessig.

HEFTELSE

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

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

LIKINGSVERDI

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

SAMEIEFORHOLD

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameie som etableres for eiendommen, og tilsvarende for kjøpere av p-plasser dersom det etableres eget sameie for parkeringsanlegg. Dersom bestemmelser for området foranlediger opprettelse av velforening/huseierforening, eller det av andre årsaker er hensiktsmessig for området å opprette en slik forening, har sameiet rett og plikt til å være medlem samt følge de vedtekter som blir vedtatt for foreningen.

Det er utarbeidet et foreløpig utkast til vedtekter for sameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføring/ fradeling, seksjonering eller andre forhold.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil JM engasjere forretningsfører for sameiet samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning. JM beslutter endelig organisering av eiendommens kjelleranlegg (parkering og boder etc). Dette vil skje i seksjoneringsprosessen, som bl.a styres av offentlige krav. Det tas således forbehold om endelig organisering av kjelleranlegget.

1-ÅRSBEFARING

Cirka 1 år etter overtakelsen vil JM innkalle til en kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll

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

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

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

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

AVBESTILLING

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

TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke på forhånd. Transport av kontrakten vil bare bli gitt dersom kjøper er en forbruker som på grunn av endringer i familieforhold, arbeidsforhold eller økonomiske grunner har behov for å komme seg ut av avtalen. Ved slik transport kan JM's salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Det anbefales at det ved transport 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

AREALER

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

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

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

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en 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 fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

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

KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG

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

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

HUSBANKFINANISERING

JM planlegger å sende søknad om Husbankfinansiering på prosjektet. Behandling av en eventuell søknad om Husbankfinansiering vil ikke være klart før nærmere byggestart.

Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvis har gjort før deg. I snart 80 år har vi overlevert nøkler til mennesker, som deretter har trådt over dørstokken til sitt splitter nye hjem, der ingen andre har sovet, laget mat eller spist frokost på balkongen.

Vår lange erfaring har gjort oss til ekspert på hva som gjør en bolig til et hjem. Vi vet hvor viktig det er med en gjennomtenkt innredning der alt er like praktisk og bærekraftig som det er vakert. Vi vet også at nærområdet er minst like viktig. Nærhet til barnehager, kollektivtrafikk, natur og vann er like interessant som hvordan planløsningen ser ut.

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

Velkommen hjem.

