

LANGHUS GÅRD

Utsikten 1 & 2

LEVERANSEBESKRIVELSE



Utsikten 1 & 2

UTGIVELSESDATO
12.08.2019

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER
JM Norge region Oslo

ARKITEKT
Utsikten 1 & 2 er tegnet av Stav Arkitekter AS

HOVEDENTREPRENØR
JM Norge AS

SALG VED
JM Norge AS
Elin Merete Ommen
elin.ommen@jm.no
93 02 22 22

INNHold

1. Eiendommen
2. Miljø, energi og sikkerhet
3. Utvendig anlegg
4. Tekniske 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.

1. Eiendommen

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan Vedtatt dato 31.10.18 i Ski kommune. Kommunens arealplanid.: 201504.
Eiendommen er regulert til boligformål.
Rammetillatelsen ble vedtatt 13.06.2019.
Igangsettingstillatelse er foreløpig ikke gitt.
Tomten ligger i utbyggingsområdet Langhus Gård.
Langhus Gård er under utvikling, og det må påregnes videre utbygging av eiendommene i området.

BYGGETOMTEN

Vegetasjon Tomten er omgitt av bar- og løvskog. Høyden på trærne varierer og vil fra en del leiligheter hindre fritt utsyn i de nederste etasjene. Sørvest for delfeltet ligger det en hensynsone med rødlistede vegetasjonsarte som skal bevares. Utearealer opparbeides i henhold til utomhusplanen.

Terreng/grunnforhold Tomten ligger i sterkt skrånende terreng og består av fjell og berg. Grunnforholdene på delfeltet forøvrig består av samme slaget. Ved innkjøringen fra Langhusveien er det et lite felt som har vært dyrket mark.

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet Avkjøring fra Langhusveien, fylkesvei 152.

Garasjeløsning/biloppstilling Parkering i eget garasjeplan under boligene. Bygget leveres med 57 parkeringsplasser hvorav 6 av dem er tilrettelagt for HC-parkering.

EIENDOMMEN

Eiendommen Gårdsnr. 122, bruksnr. 1, Ski kommune.
Eiendommen vil bli fradelt. Endelig matrikkel og adresse vil bli tildelt senere.

Størrelse på eiendommen Byggetrinn 1, BBB3 i plankartet, utgjør ca. 4.900 m².

Antall boenheter 57

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. For eksempel sportsbod eller privat uteplass.

Langhus Gård vil bestå av flere sameier hvor hvert sameie vil bestå av blokk- og/ eller småhusbebyggelse. Alle seksjonseiere på Langhus Gård har bruksrett til fellesområder utenfor sameiene.
Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen inkludert garasjekjelleren. Det tas også forbehold om antall sameier og endelig tomtestørrelse etter fradeling.

2. Energi, miljø og sikkerhet

LAVENERGIHUS

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

JM har besluttet at alle boliger skal prosjekteres til å være minst 25% bedre enn krav i TEK 17 når det gjelder beregnet behov for levert energi til romoppvarming, ventilasjonsvarme og tappevann, inkludert energi til vifter og pumper, eksklusive energi til teknisk utstyr, belysning og lignende. Myndighetskravet refererer seg til det søknadspliktige tiltak, slik at 25 % bedre knytter seg til bygget og vil kunne variere i de enkelte boliger i en boligblokk.

Boligen er utstyrt med godt isolerte vinduer. Dette medfører imidlertid 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. De øvrige armaturene er også energieffektive. Varmt tappevann leveres med maksimal temperatur 58 °C.

ENERGIMERKING

Energimerke utstedes av JM og er eget vedlegg til kjøpekontrakten. I leilighetsbygg vil ulik plassering av leilighetene med hensyn til varmetap føre til at energimerket kan variere.

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 brommerende 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.

KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

FUKTSIKRING

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

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 klasse C.

SIKKERHET

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

- Automatisk brannsløkkingsanlegg (sprinkler) i alle leilighetene
- Elektrisk anlegg etter el-norm NEK-400, 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.

TILGJENGELIGHET

Nesten alle boligene oppfyller krav til "tilgjengelig boenhet" i TEK 17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol i alle rom. Iht. TEK 17 er det tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenhetene på inntil 50 m² BRA oppfyller kravet om tilgjengelig boenhet og kravet til utforming av bad og toalett. Enkelte 2-roms leiligheter tilfredsstiller ikke tilgjengelighetskravene. Uteområdene er "universelt utformet", så langt topografi gjør det mulig.

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, som stiller krav til hvilke produkter og materialer som kan benyttes i boligen. Dette omfatter også kundetilvalg, se nedenfor under punkt 6 om tilvalg.

BERGVARMEANLEGG

Byggets oppvarming vil delvis dekkes av energi fra en bergvarmepumpe som henter varme fra grunnen. Bidraget fra bergvarmepumpen vil redusere strømforbruket som går til oppvarming av bygget. Dette vil være med på å gi lavere felleskostnader til sameiet, som vil stå som eier av nevnte anlegg.

3. Utvendige anlegg

ADKOMST OG VEIER

Felles kjøreadkomst leveres med asfaltert dekke. Gangveier frem til inngangsdør til det enkelte bygg får en kombinasjon av asfalt og belegningsstein. Kantstein leveres der det er nødvendig for styrt avrenning av overflatevann. Belysning leveres langs kjøreveier og gangveier i henhold til forskriftskrav. Sameiene har felles ansvar for drift og vedlikehold av alle felles arealer. Veier frem til oppstillingsplass for brannbil er dimensjonert for tyngre kjøretøy. Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for utrykningskjøretøy.

OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier skal overtas til drift og vedlikehold av kommunen. Fordelingen av offentlige og private veier fremgår av detaljreguleringsplan.

PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealene opparbeides som illustrert på utomhusplan i kontrakt. Drift og vedlikehold av private veier og gangarealer gjennomføres på oppdrag for felles sameie på delfelt 2. Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for utrykningskjøretøy. Arealene opparbeides og utstyres med gatebelysning.

LEKE- OG AKTIVITETSPASSER

I henhold til endelig godkjent utomhusplan.

BEPLANTING/ TILSÅING

Fellesarealer opparbeides og beplantes i henhold til endelig godkjent utomhusplan. Det gjøres oppmerksom på at ferdigstilling av utomhusarealene kan bli gjennomført etter at boligseksjonene er overlevert, avhengig av årstid.

OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Flate tak og takterrasser utstyres med sluk. Avløp fra sluk blir ledet til fordrøyningsmagasin og videre til kommunalt ledningsnett.

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 og bredbånd/fiber føres i grøfter fram til henholdsvis hovedtavle med fordelingskap og svakstrømskap i teknisk rom i kjelleren. Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingskap og svakstrømskap.

RENOVASJON

Felles renovasjonspunkt med nedsenkede avfallscontainere plasseres sentralt på området som vist på utomhusplanen.

STØY

Langs delfeltets grense til Langhusveien opparbeides støyvoller og -skjermer for å dempe for trafikkstøy. Tiltakene prosjekteres i henhold til forskriftene.

SKILT

JM vil sørge for at det blir montert nødvendige skilt for adressering av boligene. Det vil bli montert signaturskilt med JM's logo på fasade ved inngangsparti.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Betongfundamenter støpt til fjell og på komprimerte masser.

GRUNNMUR

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

BÆRENDE KONSTRUKSJONER

Hovedbæresystemet i leilighetene består av betongskiver og -dekker. Betongskivene som innvendige leilighetsskillevegger og betongdekkene som etasjeskiller. I ytterveggene benyttes brannisolerte stålsøyler som bæring.

Leilighetsskilleveggene utføres som sandwichelementer, med unntak av første etasje hvor de plasstøpes.

Etasjeskillene leveres som plattendekker med tilhørende påstøp.

I parkeringsetasjen og bodkjelleren føres laster fra overliggende bygning ned i grunnen via betongsøyler som er fundamentert til fjell.

YTTERVEGGER

Yttervegger er av 198 mm isolert bindingsverk og deretter isolert med 50 eller 70 mm isolasjon på utsiden av vindspærren avhengig av om fasadematerialer er av henholdsvis fasadeplater eller tegl.

VINDUER

Vinduene og vindusdørene leveres med en U-verdi på 0,9 W/m²K eller bedre.

Innvendig solavskjerming er ikke inkludert i JM's leveranse.

Ettermontasje av innvendig solavskjerming må gjøres etter leverandørens anvisninger. Hvis solavskjermingen monteres for nært den innvendige glassflaten kan det ved varme dager oppstå lokale spenninger i glasset i vinduet slik at glasset sprekker.

FASADEMATERIALE

Hovedmaterialet i fasaden vil bestå av tegl, puss og fasadeplater i kombinasjon. Fasadeplater benyttes i forbindelse med balkong- og svalgangsfeltene. Resten av fasaden forblendes hovedsakelig med tegl.

HOVEDTAK

Taket isoleres og tekkes. Vannet fra takflatene ledes til innvendig nedløp.

BALKONGER

Balkongene bygges av betongelementer som er innspent i betongdekket. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall til renne og sluk. Vann føres til bakken i nedløpsrør som går gjennom balkongdekket.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG OG TAKTERRASSER

Som værskydd for beboerne i toppetasjen monteres det baldakin over balkongen. Baldakin er av betong og krager ca 1 meter ut fra fasade.

TERRASSER

Leiligheter på bakkeplan får terrasser.

Leilighet i plan 4, Utsikten1, lengst nord har privat takterrasse.

SVALGANGER

Svalganger (inngangsbalkonger) bygges av betongelementer med bæresøyler av stål. Gulvet leveres ubehandlet og med fall utover. Vann fra disse dekkene og taket over vil renne over kanten og til mark.

REKKVERK PÅ BALKONGER OG TERRASSER

På dekkforkantene til svalganger og balkonger monteres det spilerekkverk. På balkongenes kortender erstattes spilene med tilsvarende plate som fasaden i balkongfeltene. Svalganger vil få innslag av samme type plater.

Spilerekkverket er av aluminium og pulverlakeres. Spilerekkverk på takterrasse og markterrasser blir av samme type som prosjektet for øvrig.

INNVENDIGE VEGGER

Ikke-bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av trestendere eller stålprofiler som kles med gipsplater.

Der veggene skal kles med fliser legges ett lag sopp- og fuktresistent plate og ett lag kryssfiner/fibergips. Innvendige lettvegger isoleres med 50 mm mineralull for å dempe lyd.

Vegger med skyvedører og tilrettelegging for veggoppheeng til TV har en påforing på 48 mm.

ROMHØYDE

Innvendig netto romhøyde i boligene er ca 2,50 m. I nedfødde områder, for eksempel i våtrom og entré, vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m.

FELLES INNGANGSPARTIER

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

INNGANG

Leilighetene med direkte adkomst til terreng leveres med ytterdør i isolert utførelse.

Samtlige leilighetsdører leveres med FG-godkjente låser.

TRAPPEROM

Trapper bygges av betongelementer med en overside av Terrazzo som hviler på lydisolerende gummiklosser.

HEIS

Utsikten 1 og 2 leveres med en heis i hvert bygg. Heisen i Utsikten 1 går fra bodareal i 00K, med stopp i parkeringsetasje, til 5 etg.

Heisen i Utsikten 2 går fra parkeringsetasjen til 5.etg. Beboerne i Utsikten 2 vil få adgang til bodarealet via heisen og trappen til Utsikten 1 ved å passere gjennom parkeringsetasjen.

Heiskupéen leveres med innvendige mål 1,1 x 2,1 meter (såkalt møbelheis).

FELLES PARKERINGSKJELLER

Gulvet i parkeringskjeller støpes i betong. Søylar og vegger av betong og eventuelle leca-vegger sprøytemales ett strøk. Isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling. Garasjeport av stål med automatisk portåpner.

Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger. P-plasser er angitt med estimerte bredder på kontraktstegningsvedlegget. Avvik kan forekomme.

BODER

Samtlige leiligheter leveres med bod eller garderobe, med unntak av 2-roms leiligheter som leveres med ekstra skap-plass. Se salgstegningene.

Alle boenhetene får egen sportsbod i bodkjelleren, plan 00K. Bodveggene er av stålnetting.

SYKKELPARKERING

I henhold til kommunens krav leveres det 2 sykkelparkeringer per boenhet. Sykkelparkeringene leveres utendørs hvor 25% av sykkelparkeringsplassene vil bli overbygget.

POSTKASSER

Det blir montert én postkasse for hver leilighet i inngangspartiet. Postkassene leveres med lås og brikke/tagleser.

RINGEANLEGG

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

VARME, VANN OG SANITÆR

Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer i henhold til kontraktstegning. Det er lagt opp vann og avløp for vaske-maskin.

Det monteres lekkasjevarsler på golv under kjøkkenbenk som tilkobles magnetventil på kurs til kjøkken i fordelerskap.

Oppvarming i oppholdsrom dekkes med vannbårne ter-

mostatstyrte radiatorer. På soverom installeres elektriske panelovner. Plassering slik det fremgår av kontraktstegning. Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg.

I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørfordelingsskap som sikkerhet mot vannskader. Vannfordelingsskap plasseres på vegg i våtrom og fremgår i kontraktstegning. I enkelte tilfeller kan skap forekomme i himling.

Felles forsyning med varmt forbruksvann.

SPRINKELANLEGG

Det leveres automatisk sprinkelsystem for brannslukking. Synlige sprinkelhoder vil forekomme.

ELEKTRO STERKSTRØM

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

I våtrom leveres elektriske varmekabler med termostat.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Filtret og forvarmet luft tilføres oppholdsrom. Avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Kjøkkenhette/-ventilator er tilknyttet egen avtrekkskanal. På spesielt varme dager kan tilluften til leilighet bli varmere enn vanlig på grunn av sol som skinner på luftinntakene på taket. Det er ikke installert kjøleanlegg.

Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV OG BREDBÅND/FIBER

Kabler for TV og bredbånd/fiber føres fra svakstrømskap frem til 1 stk koblingspunkt i hver bolig.

JM velger leverandør som sameiet overtar i bindingstiden avtalt mellom JM og leverandøren.

Nærmere informasjon gis i informasjonsmøtene.

LADING FOR EL-BIL

Alle parkeringsplassene forberedes for ladeanlegg til el-bil. Ladepunkt bestilles av kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Ladeanleggets kapasitet reduseres i takt med samtidigheten på strømmettet forøvrig. De beste forholdene for lading av el-bil vil være på nattestid når det benyttes lite strøm.

ANNET

Insekter/skadedyr av ulikt slag forekommer i norske hus. Dette kan komme inn husene på ulikt vis, og JM kan ikke garantere at dette ikke finnes i boligene ved innflytting. Dette vil i tilfelle ikke utgjøre en mangel ved boligen.

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALER

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING, ANNET
Inngangsparti felles	Keramiske fliser	Malte overflater	Akustiske plater. For øvrig malt
Trapperom	Terrazzo	Malte overflater	Akustiske plater. For øvrig malt
Korridorer	Trinnlyddempende belegg Betong	Malte overflater	Akustiske plater. For øvrig malt
Felles boder	Støvbundet betong	Malte overflater	Himlingsplater av mineralull
Svalgang	Betong	Fasadeplater	Synlig betong
Garasje	Betong	Malte overflater	Akustiske plater

BOLIGENE

Listverk

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk).
Dørlistes leveres med glatt, hvitmalt overflate.
Alt av listverk leveres ferdig overflatebehandlet før montering.
Etter 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.
Vinduer og vindusdører leveres uten gerikter, med gips i smyg og vindusbrett. Utvendige farger bestemmes av arkitekt.

Innredninger

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene.
Kjøkken og garderober leveres av Marbodal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av Marbodal eller tilsvarende. Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende.

Dører, luker

Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med lyd- og brannisolering og med glattmalt overflate.
Innvendige dører i leilighetene leveres med karmen og dørbled i malt, hvit utførelse.

ROMSKJEMA BOLIGENE

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
Entré	Hvit eikeparkett	Malt, Hvit lin	Malt, hvit
Kjøkken	Hvit eikeparkett	Malt, Hvit lin Flis over kjøkkenbenk, Hvit	Malt, hvit
Stue	Hvit eikeparkett	Malt, Hvit lin	Malt, hvit
Soverom etc.	Hvit eikeparkett	Malt, Hvit lin	Malt, hvit
Baderom	Keramiske fliser. Sluk	Keramiske fliser	Nedforet himling av gips som sparkles og males
Toalett uten sluk	Keramiske fliser som i baderom	Malt, Hvit lin	Nedforing som i baderom
Bod i boligen	Hvit eikeparkett	Malt, Hvit lin	Malt, hvit
Markterrasse	Belegningsstein	Plantekasse som leilighetsskille	
Privat takterrasse	Terrassegulv av tre	Rekkverk: se teknisk beskrivelse	
Balkong	Betong	Leskjerm i leilighetsskille. Se teknisk beskrivelse kap. 4	



6. Innredningsvalg

JM ORIGINAL OG TILVALGSSORTIMENT

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning kalt JM Original. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger på tilvalg. JM Original og tilvalgssortimentet presenteres i katalogen Innredningsguiden som 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.

RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER

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

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 elektrispesifikasjoner.

JM påberoper seg retten til å nekte tilvalg som kan medføre at leiligheten ikke tilfredsstiller kravene i de gjeldende forskriftene.

Da 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 m.v., jf. bustadsoppføringslova (buofl) § 44.

TILVALGSMØTE

Etter at byggestart er besluttet for prosjektet vil kjøper bli kontaktet av en representant for JM og invitert til et møte for å gjennomgå JM Original og tilvalg. I forkant av møtet vil kjøper

få tilsendt Innredningsguiden som viser priser for de ulike tilvalgene.

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 tilstede.

TILVALGSBESTILLING

Produkter som inngår i JM's leveranse og som ikke erstattes/oppgraderes av et nytt produkt iht Innredningsguiden er mulig å be om at ikke skal leveres. I så fall gis det ikke kompensasjon for at slike produkter utgår fra leveransen. 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 vil 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 normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

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, jf. buofl §47 tredje ledd.

7. Dokumentasjon

HUSEIERBOK

Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert en perm med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt veiledning i bruk og vedlikehold. I eierseksjonssameier vil også sameiets leder få utlevert en huseierbok til som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg.

ERKLÆRINGER

Det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer for fremføring og plassering av tekniske anlegg som VA-ledninger, trafo og EI-og fiberkabler. I tillegg tinglyses erklæring om rett til almen ferdsel langs ferdselsårer og friarealer.

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

- Strømleveranser (inkluderer avtale for abonnement til elbilladere)
- Abonnement på antenne/internett

- Drift og vedlikehold av heiser
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Garasjeporter
- Sprinkleranlegg
- Felles varmeanlegg
- Nødlys
- Forsikring

Avtalene inngås med en varighet på to år (med unntak av TV på tre år og forsikring, med løpende oppsigelse, som forretningsfører tegner på vegne av sameiet før overtakelse), 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
- Avtale om midlertidig avfallshåndtering (containere) under innflyttingen
- Vasking av fellesarealer
- Gartnertjenester

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.

SIKKERHETSSTILLELSE

JM stiller sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser iht kontrakten i samsvar med Bustadoppføringslova § 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 7445,- pr kvm BRA. I tillegg påløper tinglysningsgebyr på kr 525,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 202,-. Videre

betales andel kostnader for etablering av sameiet på 2 mnd. ekstra felleskostnad som startkapital til sameiet. 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. Kjøper 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 M.V.

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- at igangsettingstillatelse er gitt innen 30.04.2020,
- at 50% av totalt 57 boliger og/eller boliger tilsvarende 50% av totalverdien i prosjektet er solgt innen 30.04.2020
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer innen 30.04.2020.

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.

OVERTAKELSE

Boligen vil bli overlevert 510 kalenderdager etter at JM's forbehold er bortfalt. Fristen forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene.

JM kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. JM skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt ved forsinkelse i forhold til det nye overtakelsestidspunktet.

Forhåndsbeifaring av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Kjøper bør delta i beifaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes 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 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.

Overtakelse av sameiets fellesarealer foretas av sameiets styre, som da representerer alle sameierne. Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer. Dersom utomhusarealer ikke er fullført ved tidspunktet for overtakelse av boligen kan det holdes tilbake et beløp opptil kr 5.000,- pr bolig på meglers konto frem til det tidspunkt overtakelsesforretning for utomhusarealene er gjennomført.

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

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 bygningsmasse før bud inngis. I tilfelle motstrid mellom salgsprospekt og Leveransebeskrivelsen vil beskrivelsen 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 Bustadoppføringslova § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted. JM beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført. Frem til skjøtet er tinglyst kan boligen ikke selges videre eller refinansieres.

HC-PASSER

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 kan av styret pålegges å bytte parkeringsplass, jf. Eierseksjonsloven §26.

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

Bustadoppføringslova § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løøsreforsikring.

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 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 40 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 kjøpere av p-plass. Kostnader pr p-plass er stipulert til kr 100,- pr mnd.

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

Deler av vei, vann og kloakk skal overtas av Ski kommune. Hovedføringer for VA overtas av det offentlige. Fordeling av vei fremgår av plankartet for området.

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. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon.

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.

ETTÅRSBEFARING

Cirka ett år etter overtakelsen vil JM innkalle til en kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan JM kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE, MEGLERHONORAR M.V.

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

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

AVBESTILLING

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

TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke. Ved slik transport kan JM's salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager før overtakelsestidspunkt. JM kan også stille andre vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 40.000,-. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av JM.

KJØPERS MISLIGHOLD

Dersom kjøpesum, omkostningene eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper forsinkelsesrente av det til enhver tid utestående beløp, fra forfall til betaling finner sted.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir JM rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. JM kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og

omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. JM har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som JM måtte være påført.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

KONTRAKTSMALER/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av Bustadoppføringslova og JM benytter standard byggeblankett 3427. Leveransebeskrivelsen er et vedlegg til blanketten og utgjør således en del av kontrakten. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i byggeblanketten og Leveransebeskrivelsen går Leveransebeskrivelsen foran.

KJØP ETTER FERDIGSTILLELSE

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



Illustrasjon av fasade mot vest. Vegetasjonen vil være høyere enn vist i bildet.

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 70 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?

