

SKEDSMO – LILLESTRØM

LUNDKVARTALET

Leveransebeskrivelse



Hus du trives i

LUNDKVARTALET

UTGIVELSESDATO
19.10.2017

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER
Lillestrøm Kvartal 37 AS

ARKITEKT
Spor Arkitekter AS

HOVEDENTREPRENØR
JM Norge AS

SALG VED
PROA Eiendomsmegling/Aure & Valskaar AS
Orgnr. 980 132 455
Storgata 5, 2000 Lillestrøm

Ansvarlige meglere:
Stig Valskaar, Eiendomsmegler MNEF
E-post: sv@proa.no | Telefon: 450 07 095

Petter André Aure, Eiendomsmegler MNEF
E-post: paa@proa.no | Telefon: 450 07 097

INNHold

1. Eiendommen
2. Energi, miljø og sikkerhet
3. Utvendige 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 Lillestrøm Kvartal 37 AS (heretter kalt Selger) 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.

1. Eiendommen

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan Reguleringsplanen for Kvartal 37 Lillestrøm, som eiendommen omfattes av, er vedtatt 25.01.2017.

Tilgrensende tomter i sør og nord, samt Brøtergata 6 og Gjerdrumsgata 17, er avsatt til fremtidig sentrumsområde (fortetting/blokkbebyggelse) iht. kommuneplanen 2015-2026.

BYGGETOMTA

Vegetasjon Byggetomta er en tidligere tomt for eneboliger, med noe vegetasjon av gress, trær og buskvekster.

Terreng/grunnforhold

Grunnforholdene på tomten består av løsmasser, sand og leire. Før byggestart fremstår tomten som relativt flat. I sør-østre hjørnet er det to eneboliger med adresse Brøtergata 6 og Gjerdrumsgata 17 som ikke er en del av utbyggingen.

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet

Innkjøringen til garasjekjeller vil være fra Gjerdrumsgata, og gangadkomst til det indre tunet vil være Brøtergata.

Garasjeløsning/biloppstilling

Parkering i felles parkeringskjeller for de som kjøper parkeringsplasser. Det tas forbehold om endelig parkeringsløsning da det enten leveres faste parkeringsplasser eller såkalt flåteparkering/ParkBoard-løsning fra Multipark eller tilsvarende.

Eventuell lader til el-bil må bestilles på tilvalg, se for øvrig prosjektets Innredningsguide.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Gjesteparkering

Gateparkering eller i offentlig tilgjengelige parkeringshus i Lillestrøm.

PROSJEKTETS INNDELING

Hus C består av 58 leiligheter og er det første salgstrinnet i det som utgjør det første av to byggetrinn i prosjektet Lundkvartalet. Første byggetrinn, som består av hus B og C, vil inneholde 100 leiligheter når det står ferdig. Siste byggetrinn, hus A, vil bestå av 20 leiligheter. De tre husene planlegges å utgjøre et felles sameie. I første og annen etasje i hus B, og i første etasje i hus A, vil det etableres flere næringslokaler.

Lundkvartalet vil når det står ferdig bestå av 2 bygg, med 120 leiligheter samt næringslokaler. Mellom Lundkvartalets hus A og hus C kommer tunet, som er sameiets eiendom, men som må holdes åpent for almen ferdsel. På enden av hus A og B vil torget etableres i krysset Storgata / Gjerdrumsgata. Det er felles takterrasser i alle oppganger som alle sameierne har tilgang til.

Fra tredje etasje vil Hus B og C bli bygget sammen, og fremstår som et sammenhengende bygg med fem inngangspartier.

Byggetrinn to er Hus A med 20 leiligheter. Det etableres et felles garasjeanlegg under bakken.

Lundkvartalet er ett kombinert eierseksjons sameie bestående av bolig- og næringsseksjoner.

EIENDOMMEN

Eiendommen

Gårdsnr. 81 Bruksnr. 257 i Skedsmo kommune

Størrelse på eiendommen

4 150 m²

Eiendommen seksjoners i bolig- og næringsseksjoner. Bolig- og næringsseksjonene vil være en del av det samme sameiet og forholdet reguleres i vedtektene. Torg og fortau overleveres til Skedsmo kommune som har ansvar for drift og vedlikehold av disse arealene.

Den enkelte sameier eier ideelle andeler med tilhørende rettigheter til adkomst, boder, fellesrom og uteareal.

Næringsseksjonene vil få særskilte rettigheter i sameiet. Vedlikehold av eiendommens fellesarealer med anlegg og utstyr er sameiets fellesansvar. Kostnader fordeles mellom eierne etter sameiebrøk, etter enheter, eller etter antall parkeringsplasser. Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen inkludert garasjekjelleren. Det tas også forbehold om endelig tomtestørrelse etter eventuell fradeling av torg og fortau.

2. Energi, miljø og sikkerhet

LAVENERGIHUS

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift av 2010 (TEK 10) med de overgangsregler som gjelder. TEK 10 angir minstekravet for nybygg.

Det er imidlertid besluttet at alle boliger skal prosjekteres til å være minst 25% bedre enn krav i TEK 10 når det gjelder beregnet behov for levert energi til romoppvarming og tappevann, inkludert energi til vifter og pumper, men eksklusive energi til teknisk utstyr og belysning o.l. JM bygger etter reviderte energikrav gjeldende fra 01.01.2017.

Det ekstra gode klimaskallet, sammen med balansert ventilasjon med energigjenvinning, sikrer lavt energiforbruk og en god og jevn temperaturfordeling uten trekk.

Boligen er utstyrt med ekstra godt isolerende 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 samtidig med redusert vannforbruk.

ENERGIMERKING

Energimerke utstedes av Selger 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

Selger 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 brommerede flammehemmingsmidler. Det brukes 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.

KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

FUKTSIKRING

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

Selgers byggemetode med fabrikkproduserte utfyllingsselementer 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 brannslukkingsanlegg (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 av eller over.

TILGJENGELIGHET

Prosjektet følger krav til tilgjengelig boenhet i TEK 10.

Uteområdene er "universelt utformet", så langt topografi gjør det mulig. Det betyr at de i tillegg til å oppfylle tilgjengelighetskrav for rullestol, også er brukbare for syns- og hørselshemmede, og svaksynte.

3. Utvendige anlegg

OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Regn- og smeltevann fra gårdsrommet blir ledet til fordrøyningsmagasin, øvrig overflatevann på terreng vil bli fordrøyet i bakken. Vannet fra takflatene ledes bort via rør innvendig i bygget.

BEPLANTNING

Fellesarealene opparbeides og beplantes i henhold til endelig utomhusplan. Opparbeiding av utomhusanlegget kommer til å skje etappevis etter utbyggingstakt. Det gjøres oppmerksom på at tidspunkt for ferdigstilling også er avhengig av årstid.

LEKEPLOSS

Plasseres i henhold til endelig byggesaksgodkjent utomhusplan.

KJØREVEIER

Gårdsromdekket, samt gang- og sykkelvei mot Brøtergata, er dimensjonert for trafikk med brannbil.

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 fordelingsskap og svakstrømskap i den enkelte bolig.

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

FJERNVARME

Rør med fjernvarme føres til varmeveksler i kjeller.

OFFENTLIGE AREALER

Torg og fortau overleveres Skedsmo kommune for drift og vedlikehold.

SKILT

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

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

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Betongsåle/bunnplate blir støpt på eksisterende masser (leire) med friksjonspeler.

GRUNNMUR

Kjellervegger mot terreng støpes i betong og isoleres utvendig til frostsikker dybde. Boder dypere enn frostdybden får også isolasjon på utsiden av kjellerveggen. Garasjekjeller støpes med vanntett betong i gulv og yttervegger.

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller brannisolerte stålsøyler. Innvendige bærende leilighetskillevegger består av 20 cm betong. Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

YTTERVEGGER

Yttervegger bygges med bindingsverk av tre. På balkonger der det er plater/panel blir det 20cm isolasjon. Der det er tegl er det 27cm isolasjon.

VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med en gjennomsnittlig U-verdi på 0,9 W/m²K. Vinduer vil kunne leveres todelt med fast vindu nederst, og åpningsbart vindu over.

FASADEMATERIALE

Hovedsakelig tegl, med noe trepanel og puss.

YTTERTAK

Betongdekkene isoleres på oversiden.

På alle tak benyttes skrånåret isolasjon med fall til sluk som tekkes med dobbel tjærepappmembran. Tak rundt takterrasser og ventilasjonsoppbygg blir i tillegg tekket med sedum. 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 fra veggen og avrenning over kanten. Det leveres 1 stk eluttak og 1 stk lampe på balkong pr leilighet.

MARKTERRASSER

Markterrasse leveres med terrassebord.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG

På de øverste balkongene monteres baldakiner av betongplate, med unntak av noen balkonger. Hvilke balkonger det gjelder fremgår av fasadetegninger.

REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER

Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass og plater.

INNVEDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre og stålprofiler som kles med gipsplater. 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. Innvendige lettvegger isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd.

ROMHØYDE

Innvendig netto romhøyde i boligene er ca 2,5m. I leilighetene vil det forekomme nedforede områder pga vannrør og ventilasjonskanaler. Leilighetene i 1. og 2. etasje i Hus C vil få en netto romhøyde på opp til 2,9 meter (eksakt høyde vil variere fra leilighet til leilighet).

VEGGER MELLOM HEIS OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER

20 cm betong med 10 cm påføring og isolasjon for å gi god lydemping.

FELLES INNGANGSPARTIER

Alle leiligheter får inngang via felles inngangspartier. Hovedinngangsdører leveres i aluminium med glassfelt.

TRAPPEROM

Trapper bygges av betongelementer, kledd med keramiske fliser. Det er ingen sokkelflis i trapp.

HEIS

Det leveres heis med stoppested i alle etasjer, også på garasjeplan og takplan. Heiskupéen leveres med innvendige mål 1,1 x 2,1 meter (såkalt møbelheis).

FELLES PARKERINGSKJELLER

Veggene sprøytemales. Betonggulvet blir støvbundet. Himling leveres med opphengte isolasjonsplater med forsterket overflate. Garasjeport med automatisk portåpner. Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger hvor takhøyden kan være lavere.

BODER

Det leveres en sportsbod for hver bolig, plassert i kjeller. Vegger mellom boder leveres av stålnetting med høyde 2,25 meter. Netto romhøyde vil kunne bli høyere.

SYKKELBODER

Det er avsatt plass til sykkelparkering i garasjekjeller, samt en del plasser ute på terreng.

ØVRIGE FELLESAREALER

Takterrasser leveres med dekke av impregneret treverk og rekkverk med glass. Takterrassen i Hus B vil få en vinterhage på 3,5 x 5 meter samt et utekjøkken. Utekjøkkenet utstyres med en vask på 60 cm og arbeidsbenk på 120 cm. Det leveres en frittstående gassgrill i tilknytning til kjøkkenet.

Det er adkomst til takterrasser fra alle oppgangene. Seksjonseierne vil ha tilgang til alle takterrassene uavhengig av hvilken oppgang de tilhører.

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres felles nedkast for avfallssug som er plassert i passasjen under hus B.

POSTKASSER

Det blir montert én postkasse for hver leilighet i egen oppgang. Postkassene leveres med lås. Navneskilt må den enkelte kjøper eller sameiet i felleskap besørge.

RINGEANLEGG

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

VARME, VANN OG SANITÆR

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

Oppvarming med vannbåren termostatstyrt radiator der det fremgår av kontraktstegning. Energiberegninger styrer antall og plassering av radiatorer.

I bad leveres vannbåren gulvvarme med termostat/regulator. Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørfordelingsskap. Rør-til-rør skap plasseres på vegg inntil våtrom som vist på kontraktstegning. Felles forsyning med oppvarming og varmt forbruksvann.

SPRINKLER

Det leveres automatisk brannslukkingssystem med synlige sprinkelhoder i alle rom.

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 og kjøkken. Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV OG BREDBÅND

Kabler for TV og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til ett koblingspunkt i hver bolig. JM velger leverandør som sameiet overtar i bindingstiden avtalt mellom JM og leverandøren.

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALER

	Gulv	Vegger	Himling, annet
Inngangsparti felles	Trinnlyddempede keramiske fliser	Malt	Akustiske plater. For øvrig malt
Trapperom	Trinnlyddempede keramiske fliser	Malt	Akustiske plater. For øvrig malt
Korridorer i boligetasjer	Trinnlyddempede keramiske fliser	Malt	Akustiske plater. For øvrig malt
Felles boder	Epoxyiming	Usparklet og malt	Usparklet og malt

BOLIGENE

Vinduer og vindusdører

Vinduer og vindusdører av tre med ytterkledning av aluminium. Leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Vindusbrett leveres i hvite treplater.

Innredninger

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene.

Kjøkken og garderobeskap leveres av Marbodal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av Aspen eller tilsvarende. Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende.

Det leveres LED lyslist under overskap i kjøkken.

Dører

Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med glatt, malt overflate og er lyd- og brannisolert og blir utstyrt med FG-godkjente låser. Dørene leveres med kikkehull. Innvendige dører i leilighetene leveres med karmen og dørblad i malt, hvit utførelse.

Listverk

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk) og toalettrom hvor det er sokkelflis men ikke sluk. Dørgerikter leveres med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder. Det er ikke gerikter rundt vinduer og balkongdør.

Himling

Alle himlinger males hvite. Det er synlige v-fuger mellom betongdekkene i himling.

Nedforet himling i entré, bad og WC leveres med hvite LED downlights som standard.

Bod i leiligheten leveres med en stk lampe på vegg eller i himling.

Øvrige rom leveres kun med tilkoblingspunkt for lampe.

ROMSKJEMA BOLIGENE

Rom	Gulv	Vegger	Himling
Entré	Eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit, nedforet, LED downlights
Kjøkken	Eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit
Stue	Eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit
Soverom	Eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit
Baderom	Keramiske fliser. Sluk.	Keramiske fliser	Nedforet himling av gips som males hvit med LED downlights
Toalett uten sluk	Keramiske fliser som i baderom	Malt, hvit og sokkelflis	Nedføring som i baderom med LED downlights
Bod i boligen	Eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit
Privat oppholdsareal på bakken	Terrassegulv av trykkimpregnert tre		
Privat takterrasse	Terrassegulv av trykkimpregnert tre		
Balkong	Leveres i ubehandlet betong, ref. teknisk beskrivelse kap. 4	Rekkverk: aluminiums rammer med glassfelt og plater	Balkongplate over er umalt

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.

GENERELT OM 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 elektropunkter.

Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt. Videre tar JM forbehold om å nekte levering av produkter som er i strid med JM's miljøpolicy, se nærmere under kapittel 2.

Eventuelle endringer utover tilvalgssortimentet i Innredningsguiden 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 pris 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

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalsfristen 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 tilvalsproduktet. 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, vil JM fakturere det overskytende ved bestillingen, jf. buofl §47. Beløpet forfaller da til betaling 3 dager etter signering av innretningsavtalen. 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 huseierbok på en minnepinne med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold.

I eierseksjonssameier vil det 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 over eiendommen.

Selger kan for øvrig tinglyse andre bestemmelser vedørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

DRIFTSAVTALER

JM vil på vegne av deg som kjøper inngå avtaler om

- Strømløpser
- Abonnement på TV/internett
- Renovasjon
- Forretningsfører
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Drift og vedlikehold av heiser
- Serviceavtale for varmesentralen

- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Garasjeport

Du 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.

Selger 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

8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

Følgende dokumenter ligger til grunn for denne avtalen og det er viktig å sette seg grundig inn i disse før avtale om kjøp i prosjektet Lundkvartalet.

- Standard kjøpekontrakt; NS-3427
- Kjøpetilbud
- Leveransebeskrivelse
- Kontraktstegning av leilighet
- Fasader, situasjonsplan og utomhusplan
- Innretningsguide
- Grunnbokutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser
- Prisliste

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner kan erverves av en og samme juridiske person.

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet av forretningsfører i samarbeid med Selger. Etter at eiendommen er seksjonert kan eventuelle endringer i vedtektene først skje på senere generalforsamlinger.

BETALINGSPLAN

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 10 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 Selger ikke kan disponere over beløpet. Resterende del av kjøpesum, samt tilvalgsbestillinger (ref. kap. 6) og omkostninger, betales senest to virkedager før overtagelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler.

SIKKERHETSSTILLELSE/GARANTIER

Selger stiller sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser iht kontrakten i samsvar med buofl § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen. Tilvalg/ endringer eller kjøp av p-plass på et senere tidspunkt, vil ikke påvirke størrelsen på selgers sikkerhetsstillelse.

Selger kan stille garanti etter buofl § 47 for å kunne disponere over innbetalt forskudd/ delinnbetaling/sluttoppgjør av kjøpesum før hjemmelsovergang. Renter av innbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør tilfaller kjøper frem til den dato §47 evt blir stilt for det beløpet det gjelder. Etter denne dato vil renter av innbetalingen tilfalle Selger. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av Selger.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesum betaler kjøper 2,5 % dokumentavgift av boligens andel av tomteverdien. For seksjonene er andel tomteverdi fordelt etter antall kvadratmeter BRA med et beløp på kr 10.985,- pr kvadratmeter. (for en leilighet på 70 kvm vil dokumentavgift utgjøre kr 19.200,-).

I tillegg påløper tinglysingsgebyr p.t. kr 525,- for skjøte og kr 727,- pr pantobligasjon (inkl attest) som skal tinglyses i forbindelse med kjøpet. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang.

Selger tar forbehold om at ved kjøp av biloppstillingsplass kan det påløpe dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen.

Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet samt oppstartskapital til sameiet. Oppstartskapital utgjør 2x månedlige felleskostnader. Estimerte felleskostnader for den enkelte leilighet fremkommer av prislisten.

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 Selger rett til å heve kontrakten 14 dager etter skriftlig varsel. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. Selger 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 Selger 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.

PRISER, BUDGIVNING

Se vedlagte prisliste. Boligene selges til faste priser (kjøpesummen vil ikke indeksreguleres), med unntak av salgsstart hvor det kan bli benyttet budrunde. Selger står til enhver tid fritt til å endre priser eller betalingsbetingelser på usolgte boliger og biloppstillingsplasser, uten varsel. Usolgte biloppstillingsplasser ved overtakelse tilhører Selger.

KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering (lånebevis) og evne til å betale for fellesutgiftene.

FORBEHOLD OM TILSTREKKELIG SALG MV.

Selger tar forbehold om offentlige tillatelser og tilstrekkelig salg for gjennomføring av prosjektet i tillegg til godkjenning i Selgers styrende organer. Se nærmere beskrivelse av forbeholdene i kjøpebetilbudet før avtale signeres.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger 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 Selger ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper.

Ved enighet mellom partene, kan fristene (herunder ferdigstillingsfristen) forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

KONTRAKTSMALER/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av Bustadsoppføringslova, og Selger benytter standard byggeblankett 3427. Leveransebeskrivelsen er et vedlegg til blanketten og utgjør således en del av kontrakten. Ved eventuell motstrid mellom leveransebeskrivelsen og øvrig kontraktsdokumenter, går leveransebeskrivelsen foran.

Ferdigstilte boliger i prosjekter hvor midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger, selges i henhold til Avhendingslova.

TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

OVERTAKELSE

Frist for overlevering av boligen fastsettes i kjøpsavtalen (kjøpetilbud + standard kjøpekontrakt, byggeblankett 3427) og vil begynne å løpe når Selgers 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. Se nærmere beskrivelse av når forbeholdene er bortfalt i kjøpebetilbudet før avtale signeres.

Selger 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.

Forhåndsbeføring av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for Selger. Kjøper bør

delta i beforingen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere bestilte tilvalg. Innkalling til forhåndsbeføring sendes kjøper i god tid.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflater, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinnriss, 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 utomhusarealene ikke er fullført ved tidspunktet for overtakelse av boligen, er begge partene enige ved signatur av denne kontrakt at det holdes tilbake et beløp på kr 5000,- pr bolig på oppgjørsmeglers konto frem til overtakelsesforretning for utomhusarealene er gjennomført. Avhengig av årstiden, kan beplantning og plen blir ferdigstilt først våren etter.

ENDREDE LØSNINGER MV.

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Selger forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Endelig utforming av utomhusarealer fastsettes av Selger, samt innvendig/utvendige fellesarealer og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig. Selger forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger. Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi. Kjøper aksepterer uten prisjustering at Selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slik endringer kan være innkassinger og nedforinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

Presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsmaterialet er av illustrativ karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. I tilfelle motstrid mellom leveransebeskrivelsen og salgsmateriell samt øvrig kontraktsmaterieell, vil leveransebeskrivelsen ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne. Interessent oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før tilbud om kjøp.

SEKSJONERING

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen. Det gjøres oppmerksom på at utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst kan utløse kjøpsrett for leietaker til redusert pris, jf. bestemmelsene i eierseksjonsloven kapittel III. Dette vil i tilfelle være kjøpers ansvar. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse, kan JM utstede garanti iht. bufl. § 47 for hele kjøpesummen mot at oppgjøret finner sted.

FORSIKRING

Selger holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Eiendommen skal være forsikret av Selger frem til 2 uker etter at sameiets innvendige fellesarealer er overtatt av sameiet. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet erstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger 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, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter, fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann, grunnpakke med TV/internett og strøm i fellesarealer.

Budsjett for sameiet er utarbeidet av Selger i samråd med forretningsfører. Utkast til budsjett og fordeling av felleskostnader er vedlegg til kontrakt. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader. Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøper av p-plass.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og kloakk er offentlig.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelse skal foreligge innen overtakelse. Selger er ansvarlig for å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan bli å foreligge en tid etter overtakelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstillelse av utomhusareal), og at dette ikke skal være til hinder for JM's oppgjør ved overtakelsestidspunkt.

TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER

Sameiets tomt er eiet. Tomten er ikke endelig fradelt. Det tas således forbehold om justering av endelig tomteareal og tomtегrenser. Tilsvarende forbehold tas dersom fradeling eller sammenføyning skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter.

Det tas også forbehold om justering av fellesarealer i forbindelse med seksjonering og/eller reseksjonering hvis dette anses hensiktsmessig.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

SERVITUTTER/RETTIGHETER/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. Grunnbokutskrift følger som vedlegg til kjøpekontrakten. I tillegg har Selger rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til sameie- eller naboforhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

LIKINGSVERDI

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregisteret pr. 1. januar) utgjør 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens bruksareal. Likningsverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal, for skatteår 2017. Se nærmere info på skatteetaten.no.

EIERFORM/ORGANISERING

Prosjektet LUNDKVARTALET vil bli organisert som et eierseksjonssameier i samsvar med eierseksjonsloven.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Det er utarbeidet et 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 Selger engasjere forretningsfører for sameiet samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning.

Selger forbeholder seg retten til endelig organisering av eiendommens uteareal og kjelleranlegg (parkering og boder etc) på den måten som Selger anser mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil

tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som en særskilt næringsseksjon. Dette vil skje i seksjoneringsprosessen, som bl.a styres av offentlige krav. Det tas således forbehold om endelig organisering av kjelleranlegget.

Den daglige driften vil bli organisert som et kombinert næring- og boligsameie iht. eierseksjonsloven. Selger tar forbehold om annen organisering av sameiet og om antall sameier.

1-ÅRSBEFARING

Ca. 1 år etter overtakelsen vil JM innkalle til en kontrollbefaring av boligen iht buofl §16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan Selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

OVERSKJØTING OG OPPGJØR

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

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 Selger tilbakemelding dersom dette er ønskelig.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er Megler pliktig til å gjennomføre kundekontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent

Selger betaler Meglers vederlag som er kr. 27.500,- eks. mva. samt oppgjørshonorar på kr. 3.500,- eks. mva. pr. solgte leilighet. I tillegg dekker Selger alle kostnader til annonsering og markedsføring.

AVBESTILLING

Kjøper kan iht. bustadoppføringsloven (buofl.) kapittel VI §52 avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted.

Hvis avbestilling skjer før det er gitt igangsettingstillatelse, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i buofl. § 53, slik at Selger i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TRANSPORT AV KONTRAKT O.L

Selger forbeholder seg retten til på fritt grunnlag å godta eller avslå transport av kjøpekontrakter. Transport av kjøpekontrakten kan kun skje etter samtykke fra Selger. Ved en eventuell transport påløper et gebyr på kr 40.000,- som godtgjøres Selger for å dekke egne omkostninger. Ved en evt transport skal transportavtale utarbeidet av Selger benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Garanti iht. Bustadoppføringslova §12 følger leiligheten og garantiens størrelse gjelder etter leilighetens opprinnelige kjøpesum. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport etter de siste 60 dager før overtakelse.

BEBYGGELSENS AREALER

Arealer pr 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/sekundærrrom. 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. Arealene er matematisk avrundet og vil således kunne avvike med inntil 0,5 m2 i forhold til plantegningen. Arealene er oppgitt av arkitekt og er ikke etterkontrollert av Megler.

UTLEIE

Boligene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. Et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/ leietaker.

ODEL OG KONSESJON

Nei.



Lang erfaring – trygghet i alle ledd

JM er en av Nordens ledende prosjektutviklere av boliger og boligområder. Virksomheten er fokusert på nyproduksjon av boliger med attraktiv beliggenhet med tyngdepunkt i ekspansive storbyområder og universitetsbyer i Sverige, Norge og Finland. Vi arbeider også med prosjektutvikling av næringslokaler og entreprenørvirksomhet, hovedsaklig i Stor-Stockholm-området. JM skal i all virksomhet arbeide for langsiktig bærekraft. Vi omsetter for cirka 15 milliarder svenske kroner og har cirka 2 400 medarbeidere. JM AB er et allmennselskap notert på NASDAQ Stockholm i segmentet Large Cap.

JM forbeholder seg retten til eventuelle endringer. Vi tar forbehold om eventuelle trykkfeil. Illustrasjonene er idébilder som kan avvike fra virkeligheten.

Design & Produksjon: JM Norge AS, Egge Reklamebyrå AS

Visualiseringsbilder: Carbonwhite

Trykk: Rolf Ottesen Grafisk Produksjon

Produsert: 2017

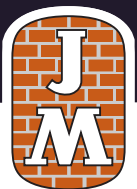
Salg ved:

PROA Eiendomsmegling - Lillestrøm - Lørenskog

Stig Valskaar, 450 07 095, paa@proa.no

Petter André Aure, 450 07 097, sv@proa.no

jm.no/lundkvartalet



JM Norge AS

Postadresse PB 453, 1327 Lysaker | Besøksadresse Mustads vei 1, 0283 | Telefon 67 17 60 00 | Internett jm.no