

OPPEGÅRD – TORGKVARTALET

# MYRVOLL STASJON

Leveransebeskrivelse - hus 10



# MYRVOLL STASJON

**UTGIVELSESDATO**  
04.09.2019

**BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER**  
JM Norge region Oslo

**ARKITEKT**  
Hus 10 er tegnet av HRTB arkitekter v/ siv. ark Steven Palmer

**HOVEDENTREPRENØR**  
JM Norge AS

**SALG VED**  
JM Norge AS, org. nr. 829 350 122  
Mustads vei 1, Oslo

Salgsansvarlig Elisabeth Evensen Duus  
elisabeth.duus@jm.no  
908 84 705

## 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 kontraktobjektet, 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** Detaljreguleringsplan for Trelasttomta.  
Plan ID 0217 2014003.  
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og sentrumsformål.

### PROSJEKTETS INNDELING

Torgkvartalet er en del av JM's utbygging Myrvoll stasjon, som består av tre leilighetskvartaler og et felt med hovedsakelig rekkehusbebyggelse. JM planlegger å bygge ca. 630 boenheter i området, herav ca. 480 leiligheter og ca. 150 rekkehus. «Trelasttomten» består av tre kvartaler. Det er «Torgkvartalet», «Damkvartalet» og «Skogbrynet». Torgkvartalet består av totalt ca 153 leiligheter i tillegg til næringslokaler med butikker ut mot torget. Hus 10 ligger rundt et felles tun i Torgkvartalet. Tunet består av leilighetsblokker i 3 til 6 etasjer med underliggende kjeller med boder og parkering. Vest for eiendommen går jernbanelinjen.

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Vegetasjon</b>           | Byggetomta er en tidligere tomt for industriell virksomhet, med noe vegetasjon av trær og buskvekster.   |
| <b>Terreng/grunnforhold</b> | På området har det vært trelastvirksomhet, slik at opprinnelig terreng er planert ut. Terrengnet er i dag tilnærmet flatt og en stor del er gruset. Det er noe skog på deler av området. Nord på området stiger terrengnet opp i en kolle som strekker seg videre nordover. På denne kollen er det en del synlig berg. Totalsonderingene indikerer varierende grunnforhold på tomta. Mesteparten av grunnen er fjellgrunn. |

## FREMTIDIG EIERFORHOLD

Myrvoll stasjon består av området Skogsåsen og Trelasttomten. Skogsåsen er området som utvikles til rekkehus og punkthus. Trelasttomten utvikles til tre kvartaler hvorav hvert kvartal vil bestå av blokkbebyggelse. Øvrige fellesområder utenfor sameiene har alle seksjonseiere av Myrvoll stasjon bruksrett til. Det vil bli etablert et torg på Trelasttomten. Torget vil danne et naturlig samlingssted for beboere på Myrvoll stasjon. Det vil bli etablert som et handelstorg med flere butikker som kafé, matbutikk m.m. Kommunen vil etter ferdigstilling overta driften av torget.

Det vil bli etablert et bofellesskap for ungdommer med spesielle behov i hus 10. Bofellesskapet vil bestå av 10 leiligheter og en omsorgsbasis som eies og driftes av Oppegård kommune. Beboerne i bofellesskapet vil selv være seksjonseiere og underlagt sameiets vedtekter.

Eiendommen seksjoneres i boligseksjoner. Hus 8 og 10 vil være ett sameie. Det som her omtales som eiendommen er en del av Torgkvartalet som består av hus 5, 6, 7, 8, 9 og 10 som er inndelt i tre sameier samt en anleggseiendom. Anleggseiendommen vil bestå av p-plasser og boder.

Den enkelte sameier eier ideelle andeler med tilhørende rettigheter til adkomst, boder og fellesrom i anleggseiendommen. Utearealene i Torgkvartalet er til felles bruk og vil driftes i samarbeid med de andre sameiene i Torgkvartalet. Vedlikehold av eiendommens fellesarealer med anlegg og utstyr er sameienes fellesansvar. Kostnader fordeles mellom eierne etter sameiebrøk, etter enheter, eller etter antall parkeringsplasser.

I forbindelse med organiseringen av Myrvoll stasjon er alle eiendommene innenfor prosjektet (heretter eiendommene) i en tinglyst erklæring gitt rettigheter og plikter for adkomst, bruk, drift og vedlikehold av arealer som er ment til felles bruk. Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen inkludert garasjekjelleren. Det tas også forbehold om endelig tomtestørrelse etter eventuell fradeling av torg, fortau og noen veier.

## ADKOMST/PARKERING

**Adkomst til feltet** Kjøreadkomst fra Tverrveien.

**Garasjeløsning/biloppstilling** Parkering i kjellerplan i felles garasjeanlegg med til sammen 150 biloppstillingsplasser.

Garasjeanlegget organiseres som realsameie som administreres av sameiene i felleskap. Bruksrett til parkering må erverves separat i tillegg til leiligheten. EL-bil ladning tilbys som tilvalgsløsning.

## OMFANG/STØRRELSE

**Eiendommen** Gnr. 41, Bnr. 5 i Oppegård kommune  
**Størrelse på eiendommen** Ca 2727 m<sup>2</sup>  
**Antall enheter** 32 leiligheter + 1 næringslokale

## MATRIKSEL/ADRESSE

Matrikelnummer vil bli endret i forbindelse med organisering av eiendommen og den forestående delesaken. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Hus 10 har etter adressevedtak fått følgende adresse: Trelastveien 20 A/B, 1415 Oppegård.

Eiendommen blir bygget ut i flere byggetrinn. Dersom deler av eiendommen må deles eller reseksjoneres som del av gjennomføringen etter overlevering av de første bygningene, plikter kjøperne å samtykke til slik reseksjonering og endringer.

## 2. Energi, miljø og sikkerhet

### LAVENERGIHUS

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift av 2017 (TEK 17) med de overgangsregler som gjelder. TEK 17 angir minstekravet for nybygg. JM har imidlertid besluttet at alle boliger skal prosjekteres til å være 25% bedre enn krav i TEK 17 når det gjelder beregnet behov for levert energi til oppvarming, inkludert energi til vifter og pumper, men eksklusive energi til teknisk utstyr og belysning o.l.

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.

### ENERGISYSTEM

Det vil bli etablert en privat energisentral som leverer fjernvarme til prosjektet. Energisentralen vil hente varme fra avløpsgjenvinning og energibrønner etablert rundt byggene. Energisentralen leverer varmt tappevann og oppvarming i form av radiatorer og forvarming av ventilasjonsluften.

### ENERGIMERKING

Energiattest utstedes av JM og er vedlegg til kjøpekontrakten. I leilighetsbygg vil ulik plassering av leilighetene med hensyn på 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 brommerede flammehemmingsmidler. JM bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser.

### SVANEMERKET

JM vil prosjektere og bygge boligene i henhold til kravene for Svanemerket, og JM har derfor valgt å sertifisere boligene med Svanemerket. Dette gjør at du som kunde får en tredjeparts miljøgodkjenning av boligen, noe som stiller krav til hvilke produkter og materialer som kan benyttes i boligen. Dette vil også omfatte kundetilvalg, se nedenfor under punkt 6 om tilvalg.

### 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

JM 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.

## 3. Utvendige anlegg

### ADKOMST OG VEIER

Felles kjøreadkomst og parkeringsplasser 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 fellesarealer. Veier frem til markert oppstillingsplass for brannbil er dimensjonert for tyngre kjøretøy. Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for trafikk for utrykningskjøretøy.

### OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier og gang-/sykkelvei skal overtas med drift og vedlikeholdsansvar av kommunen, i henhold til detaljreguleringsplan.

### LEKE- OG AKTIVITETSPASSER

I henhold til endelig godkjent situasjonsplan.

### BEPLANTING/TILSÅING

Fellesarealer opparbeides og beplantes i henhold til endelig utomhusplan. Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelse av utomhusarealet kan bli gjennomført etter at boligseksjonene er overtatt avhengig av årstid.

### OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater og flater med belegget bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til

overvannssluk. I enkelte partier ledes overvannet i åpne renner til regnhager i lavbrekk. Regn- og smeltevann fra terreng vil bli fordøyd i bakken. Overløp/flomvei ledes mot Salamanderdammen.

### VANN- OG SPILLVANNsledninger

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

### KABELFØRINGER

Kabler for sterkstrøm, TV, tele og bredbånd føres i bakken fra transformator og fordelingspunkt for kabel TV frem til fordelingskap i den enkelte bolig.

Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar frem til fordelingskap.

### RENOVASJON

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

### POSTKASSER

Det vil bli montert en postkasse for hver boenhet i felles postkassestativ i inngangspartiet i hvert bygg. Postkassene leveres med lås. Navneskilt må den enkelte kjøper eller sameiet i felleskap besørge.

### SKILT

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

Det vil bli montert signaturskilt med JM logo på en av fasadene til byggene.

## 4. Tekniske opplysninger

### FUNDAMENTERING

Betongsåle støpt på komprimert sprengsteinsfylling kombinert med pillarer/pæler til fjell.

### BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller brannisolerte stålsøyler. Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong. Etasjeskiller utføres med 25 cm betong. Vegger og terreng (grunnmurer) støpes i betong og isoleres.

### YTTERVEGGER

Yttervegger er bindingsverk av tre med 25-27 cm isolasjon og fuktbestandig plate utvendig. Fasade-materiale hovedsakelig i tegl, for øvrig beiset trepanel og fasadeplater.

### VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med U-verdi 0,9 W/m<sup>2</sup>K.

### YTTERTAK

Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skrånkjæres 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 for avrenning.

### SOLAVSKJERMING

Det leveres ikke solavskjerming.

### TAKTERRASSER OG TERRASSER PÅ BAKKEPLAN

Private uteplasser på terreng og private takterrasser leveres med dekke av treverk eller betongheller.

## REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER

Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass.

## INNVEDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre/stålfiler 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 2,50 m. nedførede områder, f.eks. i våtrom vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m.

## VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER

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

## 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.

## TRAPPEROM

Trapper bygges av betongelementer (terrazzo) som hviler på lydisolerende gummiklosser.

## 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 blir av ubehandlet betong som støvbindes. Vegger og søyler av betong samt vegger av mur males ett strøk. Isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling. Garasjeport av stål med automatisk portåpner. Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger.

## BODER

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

## SYKKELPARKERING

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

## RINGEANLEGG

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

## SANITÆRUTSTYR

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

## INNVEDIGE VANNLEDNINGER

Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt som «rør-i-rør system» som sikkerhet mot vannskader. Rørfordelingsskap plasseres som vist på kontraktstegningen med overløp til rom med sluk. Det er hovedstoppekran i hver bolig på vegg. Felles forsyning av varmt forbruksvann.

## VARME

Oppvarming med vannbåren termostatstyrt radiator der det fremgår av kontraktstegning. I bad leveres elektriske varmekabler med termostat.

## SPRINKLER

Det leveres automatisk sprinkleranlegg for brannslukking i leilighetene.

## ELEKTRO STERKSTRØM

El-anlegg leveres iht. bransjenormen NEK400:2018 med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter. Det kan forekomme åpne føringer der spesielle bygningsmessige forhold tilsier det.

## LADESTASJONER

Ladestasjoner til El-bil bestilles som tilvalg. Ladesystemet er forberedt for laststyring og lastfordeling og kan utvides ved fremtidig behov for flere ladestasjoner.

## VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Filtret og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom og kjøkken. Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal, og er utstyrt med tidsur. Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

## TV, TELEFON OG BREDBÅND

Signalleverandør legger kabler for tele, data og TV signaler til hver bolig. Ett fastpunkt monteres i stue. JM velger leverandør som sameie overtar i bindingstiden avtalt mellom JM og leverandør.

Signalstyrke for mobiltelefoni er utenfor JM's ansvarsområde. I nye boliger vil det kunne være varierende signalstyrke grunnet betongtykkelse og krav til energitette bygg. Dekningen vil avhenge av byggets plassering i forhold til basestasjoner.

## 5. Innredninger og overflater

### ROMSKJEMA FELLESAREALER

| Rom                  | Gulv              | Vegger              | Himling, annet                  |
|----------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------|
| Inngangsparti felles | Fliser            | Malt                | Akustisk plater. For øvrig malt |
| Trapperom            | Fliser            | Malt                | Akustisk plater. For øvrig malt |
| Korridorer           | Fliser            | Malt                | Akustisk plater. For øvrig malt |
| Garasje              | Støvbundet betong | Sprøytemalt 1 strøk | Plater ellr betong              |
| Felles boder         | Støvbundet betong | Malt                | Himlingsplater av mineralull    |

### BOLIGENE

#### Inngang

Inngangsdøren til leiligheten leveres med lyd- og brannisolering i glatt overflate. Døren har FG-godkjent lås.

#### Innredninger

Leveringsomfang fremgår av kontraktstegningene.

Kjøkken leveres fra Marbodal eller tilsvarende. Kjøkken leveres med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Standard skap blir 2,27 m høyt med foringer til tak. Underlimt oppvaskkum med stor og liten kum nedfelt i benkeplaten. Lyslist under overskap. Det leveres integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, innbygget stekeovn og nedfelt platetopp.

Baderomsinnredning leveres fra INR eller tilsvarende.

Garderobeskap leveres fra Marbodal eller tilsvarende med glatte hvite fronter. Skyvedørsgarderober leveres fra Elfa uten innredning. Hovedsoverom får skyvedørsgarderober, øvrige soverom får skap med slagdør (høyde 2,12 m). Det gis muligheter for individuell tilpasning fra tilvalgsmeny.

#### Vinduer og terrassedører

Vinduer og terrassedører er av tre med ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra leverandør. Åpningsbare vinduer blir i hovedsak utadslående. Vinduer og terrassedører har 3-lags energiglass.

#### Dører

Innvendig i leilighetene leveres hvitmalt dører og karmen med flat terskel i eik. Mellom stue og gang leveres dør med glassfelt.

#### Listverk

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk). Dørgerikter leveres med glatt, hvitmalt overflate. Da alt listverk og gerikter er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder. Det er ikke gerikter rundt vinduer og balkongdør.

#### Gulv

Det leveres 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett med matt lakkert overflate. I våtrom leveres keramiske fliser.

#### Vegger og himlinger

Alle vegger og himlinger males hvite. Det leveres keramiske fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Det er synlige V fuger mellom betongelementene i himling.

## ROMSKJEMA BOLIGENE

| Rom                                       | Gulv                                     | Vegger                                    | Himling                             |
|---|--|---|-------------------------------------|
| Kjøkken                                   | Hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett.      | Malt, hvit. Flis over kj. benk 30x60cm.   | Malt, hvit.                         |
| Stue                                      | Hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett.      | Malt, hvit.                               | Malt, hvit.                         |
| Soverom                                   | Hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett.      | Mal, hvit.                                | Malt, hvit.                         |
| Bad/vaskerom                              | Keramiske fliser, 20x20cm. Sluk.         | Keramiske fliser, hvit blank 25x40cm.     | Nedforet himling av gips som males. |
| Baderom                                   | Keramiske fliser, 20x20cm. Sluk.         | Keramiske fliser, hvit blank 25x40cm.     | Nedforet himling av gips som males. |
| Bod                                       | Hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett.      | Malt, hvit.                               | Malt, hvit.                         |
| Privat terrasse på bakken og takterrasser | Terrassegulv av tre eller betong-heller. | Levegg mellom boligene på hagesiden.      |                                     |
| Balkong                                   | Betong.                                  | Rekkverk. Aluminiumsrammer med glassfelt. | 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 JMs 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 JMs miljøpolicy, se nærmere under punkt 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 og viser pris for de ulike tilvalgene. Kjøperne kan gjøre tilvalg og endringer jf. Bustadsoppføringslova § 9. Ønske om endringer og tilvalg utover det som presenteres i Innredningsguiden må vurderes og prises i hvert enkelt tilfelle.

### TILVALGSFRIST

JMs representant vil opplyse om frist for bestilling av tilvalg. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalsfristen er utløpt vil muligheten for tilvalg være begrenset. Blir ikke tilvalgsbestillingen godkjent og signert av kjøper før tilvalsfristen utløper vil boligen bli levert i henhold til JM Original.

### TILVALGSBESTILLING

Hvis kjøper ikke ønsker tilvalg vil boligen bli levert i henhold til JM Original. Hvis kjøper ønsker tilvalg vil de aktuelle tilvalgene bli inkludert i bestillingen med tilhørende priskonsekvens. Tilvalgene inkluderes i kjøpers bestilling for boligen og medtas

i sluttavregningen. 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. JM forbeholder seg retten til å delfakturere tilvalgsbeløpet ved bestilling.

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

### KONTROLL AV BESTILLING

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

avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

### BETALING AV TILVALG

Betaling for tilvalgene skjer i utgangspunktet samtidig ved overtakelse av boligen. Dersom det imidlertid gjøres tilvalg for mer enn kr 300 000, vil JM fakturere det overskytende ved bestillingen, jf. buofl §47. Beløpet forfaller da til betaling 10 dager etter signering av innredningsavtalen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglernes konto iht kjøpekontrakten. Ved å stille garanti kan JM disponere over beløpet, jf. buofl §47 tredje ledd.

### FORBEHOLD

Alle opplysningene i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til å foreta mindre endringer som er hensiktsmessig og/eller nødvendig, uten å redusere boligens generelle standard.

Alle illustrasjoner benyttet i markedsføring av boligene er kun ment å være av veiledende, illustrativ karakter og avvik kan forekomme.

## 7. Dokumentasjon

### HUSEIERBOK

Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert en perm med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold. I eierseksjonssameier vil sameiets styre få utlevert FDV dokumentasjonen 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 Elog fiberkabler. I tillegg tinglyses erklæring om rett til allmenn 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:

- Strømleveranser
- Abonnement internett
- Bygningsforsikring

JM har også rett til dersom det er lovpålagt eller JM finner det hensiktsmessig å inngå avtaler på vegne av sameiet for:

- Vaktmestertjenester, brøyting og strøying av veier og plasser samt stell av grøntanlegg
- Avtale om midlertidig avfallshåndtering i container under

innflytningen

- Renovasjon
- Forretningsfører
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Drift og vedlikehold av heiser
- Serviceavtale for varmesentralen
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Service og vedlikehold av garasjeport

Kjøper 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

Avtalene inngås med en varighet inntil 3 år med tre måneders oppsigelsestid fra den faste avtaletiden er utløpt. Videre oppfølging av avtalene håndteres av sameiets styre. Kostnadene inngår ved beregning av felleskostnadene.

## 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 Torgkvartalet hus 10:

- Standard kjøpekontrakt; NS-3427
- Kjøpetilbud
- Leveransebeskrivelse (dette dokumentet)
- Kontraktstegning av leilighet
- Fasader, situasjonsplan, etasjeplaner og utomhusplan
- Innredningsguide
- Foreløpige sameievedtekter m/budsjett
- Grunnbokutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser
- Prislister

JM 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 eies av en og samme juridiske person.

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

Dersom det er hensiktsmessig kan JM i forbindelse med den endelige eiendomsorganiseringsen slå sammen sameiene innenfor Torgkvartalet til større sameieenheter.

### BETALINGSPLAN

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 10 dager etter at JM har stilt garanti iht bustadoppføringslova § 12. 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 under forutsetning av at JM har stilt garanti iht buofl §47. Resterende del av kjøpesummen samt tilvalgsbestillinger og omkostninger betales senest to dager før overtakelse slik at oppgjør er inne på konto ved overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos oppgjørsmegler.

### SIKKERHETSTILLELSE/GARANTIER

JM stiller sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser iht kontrakten i samsvar med buofl § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av kjøpesum fra heving av forbehold 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.

JM 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 JM. 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 6 202,- pr kvadratmeter (for en leilighet på 70 kvm vil dokumentavgift utgjøre kr 10 850,-).

I tillegg påløper tinglysingsgebyr p.t. kr 525,- for skjøte og kr 697,- 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.

Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet på kr 1000,- og likviditetstilskudd til sameiet tilsvarende 2 mnd felleskostnader.

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

Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

### 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 14 dager 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.

### PRISER, BUDGIVNING

Boligene selges til faste priser. JM står til enhver tid fritt til å endre priser eller betalingsbetingelser på usolgte boliger og biloppstillingsplasser, uten foregående varsel. Usolgte biloppstillingsplasser ved overtagelse tilhører JM.

## 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 forbehold om offentlige tillatelser og tilstrekkelig salg for gjennomføring av prosjektet i tillegg til godkjenning i JM's styrende organer. Se nærmere beskrivelse av forbeholdene i kjøpebekreftelsen før avtale signeres.

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.

Straks forbeholdene er avklart plikter JM å stille garanti iht. bustadoppføringslova §12 som beskrevet i avsnitt «sikkerhetsstillelse».

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.

## OVERTAKELSE

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

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.

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

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører

eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå 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 oppgjørsmeglernes konto frem til det tidspunkt til 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. JM 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 JM, samt innvendig/utvendige fellesarealer og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig.

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. Kjøper aksepterer uten prisjustering at JM har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slik endringer kan være innkassinger og nedføringer av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Plassering og endelig størrelse på radiatorer er ikke endelig bestemt. JM skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

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 og kontraktstegninger ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne.

## SEKSJONERING

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

Frem til skjøtet er tinglyst kan boligen ikke selges videre eller refinansieres.

## **FORSIKRING**

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

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 løsøreforsikring.

## **FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER**

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a felles bygningsforsikring, renhold, 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. Kostnader til oppvarming og varmt vann er medregnet i dette estimatet. I tillegg kommer kostnader til 50/50 Mbps internett med kr 200,- pr måned.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass. Kostnader pr p-plass er stipulert til kr 100,- pr mnd. Felleskostnader for Myrvoll stasjons fellesareal er stipulert til kr 100,- pr boligseksjon.

Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået. Utkast til budsjett ligger vedlagt kontrakt. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader gjennomgås også på årsmøtet.

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

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

Vei, vann og kloakk er offentlig.

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. JM er ansvarlig for å innhente ferdiggattest, men kjøper er inneforstått med at denne normalt ikke foreligger før lang tid etter overtakelse.

## **TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER**

Sameiets tomt er eiet. Tomten er ikke endelig oppmålt, noe som skjer ved oppmålingsforretning som avholdes av kommunen. Det tas således forbehold om justering av endelig tomteareal og tomtegrenser. 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.

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 byggevirkksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstilling av samtlige byggetrinn.

## **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.

## **FELLESAREALER**

I forbindelse med organiseringen av Myrvoll stasjon er alle eiendommene innenfor prosjektet (heretter eiendommene) i en tinglyst erklæring gitt rettigheter og plikter for adkomst, bruk, drift og vedlikehold av arealer som er ment til felles bruk.

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier anlagt på eiendommene. Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal grunn i eierseksjonssameiene i eiendommene.

Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i avtalens punkt 1 og 2. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles mellom eiendommene etter en brøk basert på totalt areal BRA over bakken for bruksenhetene (eksklusiv fellesareal) på eiendommene.

Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hver eiendom som definerer vedlikeholds nivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

## **LIKINGSVERDI**

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

## **EIENDOMSSKATT**

For 2019 er det ikke innført eiendomsskatt i Oppegård kommune.

## **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 sammenføyning/fradeling, seksjonering eller andre forhold.

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

Selger vil forestå fordelingen av boder og garasjeplasser når hovedtyngden av parkeringsplassene er solgt og seksjoneringen er klar for tinglysning.

### **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 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 opplysnings skjema 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 §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 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 fra 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.

### **KONTRAKTSMALER/LOVGRUNNLAG**

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Bustadoppføringslova kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

JM benytter standard byggeblankett NS - 3427.

Leveransebeskrivelsen er et av flere vedlegg til blanketten og utgjør således en del av kontrakten. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i byggeblanketten og beskrivelsen, går beskrivelsen foran.

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







## 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 16 milliarder svenske kroner og har cirka 2 600 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. Noen av illustrasjonene er idébilder som kan avvike fra virkeligheten.

Visualiseringsbilder: Diakrit  
Trykk: Rolf Ottesen Grafisk Produksjon  
Produsert: September 2019

Salg ved: JM Norge AS – Region Oslo  
Salgsansvarlig Elisabeth Evensen Duus  
elisabeth.duus@jm.no  
908 84 705

[jm.no/myrvoll-stasjon-10](http://jm.no/myrvoll-stasjon-10)

