

NORDRE FOLLO / MYRVOLL

Myrvoll stasjon hus 14

LEVERANSEBESKRIVELSE



Myrvoll stasjon hus 14

Damkvartalet

UTGIVELSESDATO
Mai 2022

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER
JM Norge Region Oslo

HOVEDENTREPRENØR
JM Norge AS

ARKITEKT
Halvorsen og Reine arkitekter AS

SALG VED
JM Norge AS
Org.nr.: 928 350 122,
Mustads vei 1, Oslo

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

INNHold

1. Eiendommen	3
2. Miljø, energi og sikkerhet	5
3. Utvendig anlegg	6
4. Tekniske opplysninger	7
5. Innredninger og overflater	9
6. Innredningsvalg	10
7. Dokumentasjon etc.	11
8. Kontraktsmessige forhold vedrørende eierseksjonsbolig	12

FORORD

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

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

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

Illustrasjoner er idébilder som kan avvike fra virkeligheten.

1. Eiendommen

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan Reguleringsplan Detaljreguleringsplan for Trelasttomta
Plan ID 0217 2014003.
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og sentrumsformål.

PROSJEKTET Myrvoll Stasjon består av to store utbyggingsområder, Skogsåsen og Trelasttomten. Trelasttomten utvikles i flere trinn og vil bestå av blokkbebyggelse med boliger og forretninger. Skogsåsen er området oppe på åskammen som utvikles til rekkehus og noe leiligheter.

JM planlegger å bygge til sammen ca. 630 boliger, herav ca. 480 leiligheter og ca. 150 rekkehus.

Damkvartalet er en del av JM's utbygging på Trelasttomten og vil bestå av totalt 176 leiligheter fordelt på 6 bygninger i 3 til 6 etasjer rundt et felles tun. Hus 14 har 6 etasjer pluss underetasje og ligger på nordsiden av Damkvartalet.

Byggetomta Byggetomta er en tidligere tomt for industriell virksomhet, med noe vegetasjon av trær og buskvekster.

På området har det tidligere vært trelastvirksomhet som nå er nedlagt og fjernet. Terrenget er i dag ferdig planert for bygging. Det er noe skog på deler av området. Nord på området stiger terrenget opp i en kolle som strekker seg videre nord-over.

Fremtidig eierforhold Eiendommen seksjoners i boligseksjoner i henhold til eierseksjonsloven. Hus 14, 15 og 16 planlegges i dag som et sameie med forbehold om annen inndeling av Damkvartalet avhengig av byggerekkefølge og tidspunkt for ferdigstillelse av de enkelte bygninger på Damkvartalet. Garasje og kjellerarealer som ligger under bygningene vil bli fradelt som en egen anleggseiendom hvor hjemmel overføres til sameiene ihht. sameierbrøk. Utearealer mellom bygningene som tilhører Damkvartalet i felleskap vil også bli organisert på samme måte.

Anleggseiendommen vil bestå av p-plasser, boder og tekniske anlegg.

Øvrige fellesområder utenfor sameiene har alle seksjonseiere av Myrvoll Stasjon bruksrett til. Det er ferdigstilt et torg med foretninger på Trelasttomten som danner et naturlig samlingssted for beboere på Myrvoll stasjon. Her finner du flere butikker som cafe, matbutikk m.m. Kommunen har etter ferdigstillelsen overtatt driften av torget.

Den enkelte sameier eier ideelle andeler med tilhørende rettigheter til adkomst, boder og fellesrom i anleggseiendommen gjennom sine respektive sameier. Utearealene i Damkvartalet er til felles bruk og vil driftes i samarbeid med de andre sameiene i Damkvartalet. 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

1. Eiendommen

	fradeling av torg, fortau og noen veier.
Adkomst/parkering	
Adkomst til feltet	Kjøreadkomst fra Tverrveien.
Garasjeløsning/biloppstilling	Parkering i kjellerplan i felles garasjeanlegg. Garasjeanlegget administreres av sameiene i felleskap. Bruksrett til parkering må erverves separat i tillegg til leiligheten. HC-parkering ivaretas i henhold til teknisk forskrift. EL-bil ladning tilbys som tilvalgsløsning.
Eiendommen omfang og størrelse	Eiendommene som inngår i Damkvartalet vil bli fradelt fra gårdsnr. 241 Bruksnr. 5. Eiendommens størrelse vil fremgå av endelig oppdeling av byggeområde S3 og B2
Antall boenheter	Hus 14 består av 34 leiligheter.
MATRIKKE/ADRESSE	Matrikkelnummer vil bli fastsatt i forbindelse med organisering av eiendommen og den forestående delesaken. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Hus 14 har etter adressevedtak fått adresse Trelastveien 26, 1415 Oppegård. Eiendommene i Damkvartalet 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).

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

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

ENERGISYSTEM

Det vil bli etablert en energisentral som leverer fjernvarme til prosjektet. Energisentralen med rettigheter til energibrønner og varmesentral eies og drives av et privat selskap. Selskapet vil ha tinglyst bruks- og tilkomstrett til alle deler av eiendommen som er nødvendig for å kunne utføre drift, service og vedlikehold av energisentralen med tilhørende komponenter. Energisentralen vil hente varme fra energibrønner etablert under parkeringskjelleren. Energisentralen leverer varmt tappevann og oppvarming i form av radiatorer.

ENERGIMERKING

Energijattest 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 mykjørere 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.

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 byggeteknik med fabrikkproduserte utfyllingselementer sikrer at ytterveggene bygges av tørre og stabile materialer og at bygget lukkes raskt for å unngå at nedbør tilfører fuktighet i bygget.

LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET

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

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

TILGJENGELIGHET

Alle boligene oppfyller krav til "tilgjengelig boenhet" i TEK 17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol i alle rom.

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, svaksynte og allergikere.

SVANEMERKET

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

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 drifts- og vedlikeholdsansvar av kommunen.

LEKE- OG AKTIVITETSPLASSE

I henhold til endelig godkjent situasjonsplan.

BEPLANTING/ TILSÅING

Fellessarealer 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 fordelingsskap i den enkelte bolig. Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar frem til fordelingsskap.

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 og svanemerket på fasaden til ett av byggene.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Betongsåle støpt på komprimert sprengsteinsfylling og pillarer/pæler til fjell.

BÆREKONSTRUKSJONER

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

YTTERVEGGER

Yttervegger er bindingsverk av tre med 25-27 cm isolasjon og fuktbestandig plate utvendig.

VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med en U-verdi iht. TEK 17.

FASADEMATERIALE

Hovedsakelig tegl, for øvrig trepanel og fasadeplater.

YTTERTAK

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

BALKONGER

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

TERRASSER

Terrasser på bakken og på tak leveres med dekke av trevirke.

SOLAVSKJERMING

Det leveres ikke solavskjerming.

Tak/avskjerming over øverste balkong
Baldakin av betongplate som krager ut fra fasade og dekker ca halvparten av balkongen.

REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER
Rammer og håndløper i aluminium og fyllinger av laminert sikkerhetsglass eller aluminiumsspiler.

INNVEDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre/stålståler 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 vil være ca 2,50m med unntak av bad og enkelte steder i ganger og korridorer med nedforet himling og lavere takhøyde ned mot ca 2,20m. Det tas generelt forbehold om fremføring av tekniske anlegg som vil kreve lavere takhøyde og innbygging langs tak og vegger.

VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDROM I LEILIGHETER

20 cm betong med påføring og isolasjon for å gi god lyddemping der hvor det er påkrevet.

FELLES INNGANGSPARTIER

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

TRAPPEROM

Trapper bygges av betongelementer med terasso overflate 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 en kombinasjon av ubehandlet betong og asfalt. Vegger og søyler av betong samt vegger av mur males ett strøk. Isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling under bygning. 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 med stålnetting.

SYKKELBODER

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 dørtелефон 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.

INNSENDIGE 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 brannslukkingssystem.

ELEKTRO STERKSTRØM

El-anlegg leveres iht. bransjenormen NEK 400:2020 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

Kabler for TV, telefon og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til 1 stk koblingspunkt i hver bolig. Kunden bestiller selv abonnement etter avtale med signalleverandør.

I nye boliger vil det kunne være varierende signalstyrke for mobiltelefon grunnet betongtykkelse og krav til energitette bygg. Dekningen vil avhenge av byggets plassering i forhold til basestasjoner. JM kan ikke garantere for signalstyrken til boligene.

SKJEGGKRE M.V

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

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALER

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING, ANNET
Inngangsparti felles	Keramiske fliser	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Trapperom	Keramiske fliser	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Korridorer	Keramiske fliser	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Garasje	Støvbundet betong / Asfalt	Sprøytemalt 1 strøk	Garasjehimling eller betong
Boder	Støvbundet betong	Sprøytemalt 1 strøk	Himlingsplater av mineralull/garasjehimling

BOLIGENE

LISTVERK

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk).

Listverk leveres med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder.

VINDUER OG VINDUSDØRER

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.

INNREDNINGER

Leveringsomfang fremgår av kontrakttegnene.

Kjøkken leveres fra Marbodal eller tilsvarende. Kjøkken leveres med glatte fronter og laminert benkeplate.

Standard skap blir 2,27 m høyt med foringer til tak. Underlimt oppvaskkum nedfelt i benkeplaten. Lyslist under overskap. Det leveres integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, innbygget stekeovn og nedfelt platetopp.

Baderomsinnredning leveres fra INR eller tilsvarende.

Skyvedørsgarderober leveres fra Elfa med en basis innredning bestående av hattehylle og garderobestang.

DØRER, LUKER

Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med lyd- og brannisolering og glatt, malt overflate og blir utstyrt med FG-godkjente låser.

Innvendige dører i leilighetene leveres med karmer og dørblad i malt, hvit utførelse.

ROMSKJEMA BOLIGENE

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
Entré	Eikeparkett	Malt, hvit	Nedforet himling av gips som males hvit
Kjøkken	Eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit
Stue	Eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit
Soverom etc	Eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit
Baderom	Keramiske fliser. Sluk	Keramiske fliser	Nedforet himling av gips som males hvit
Toalett uten sluk	Keramiske fliser som i baderom	Malt, lys farge	Nedforing som i baderom
Bod i boligen	Eikeparkett	Malt, lys farge	Nedforet malt, hvit eller systemhimling.
Balkong	Se teknisk beskrivelse kap. 4		

Det henvises for øvrig til den digitale innredningsguiden for Damkvartalet Hus 14 for nærmere beskrivelse av materialer og farger.

6. Innredningsvalg

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 en digital innredningsguide i form av en gjennomsnittsbolig i vårt innredningsverktøy 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.

RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres andre endringer enn de som er beskrevet i den 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 projektering og kontroll mot tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner, heller ikke elektropunkter.

Siden boligen skal sertifiseres iht. Svanemerket kan det ikke bestilles tilvalg som er i strid med kravene til Svanemerket. JM Original og produkter i Innredningsguiden oppfyller disse kravene. Ved eventuelle endringer ut over dette må kjøper fremskaffe dokumentasjon på at det aktuelle produktet oppnår Svanemerkets kriterier for Hus, leilighetsbygg m.m. Produkter som ikke oppnår kravene vil ikke bli godkjent av JM. Videre tar JM forbehold om å nekte levering av produkter som er i strid med JMs miljøpolicy, se nærmere under punkt 2.

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

Eventuelle endringer utover tilvalgssortimentet i Innredningsguiden som godkjennes av JM, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, projektering 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 vil kjøper få innlogging til innredningsvelgeren og sin kjøpte bolig som viser sortiment og pris for de ulike tilvalgene. I innredningsvelgeren vil kjøper ha anledning til å booke et tilvalgs-møte med innredningsansvarlig om det er ønskelig.

TILVALGSFRIST

JMs 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 tilvalsfristen 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.

Enkelte produkter som inngår i JM Original og som ikke erstattes/oppgraderes av et nytt produkt iht JMs digitale innredningsvelger, kan man be om ikke skal leveres. Det gis ikke kompensasjon for produkter som inngår i JM Original men som kjøper ikke ønsker levert.

KONTROLL AV BESTILLING

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

SIGNERING

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalsfristen utløper, vil boligen bli levert i henhold til JM Original.

BETALING AV TILVALG

Betaling for tilvalgene skjer i utgangspunktet samtidig ved overtakelse av boligen. Dersom det imidlertid gjøres tilvalg for mer enn kr 300 000 skal kjøper betale overskytende beløp innen 7 dager etter signering av innredningsavtalen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglers konto iht kjøpekontrakten. Ved å stille garanti kan JM disponere over beløpet, jf buofl §47 tredje ledd.

7. Dokumentasjon

HUSEIERBOK

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

I eierseksjonssameier vil også sameiets leder få utlevert FDV som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg, og tekniske anlegg.

ERKLÆRINGER

Det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer for fremføring og plassering av tekniske anlegg som VA-ledninger, trafo og El- og fiberkabler. I tillegg tinglyses erklæring om rett til allmen ferdsel over eiendommen. Det tinglyses også en bruks- og tilkomst rett for Myrvoll Energi til energisentralen, samt rørføringer, brønner og andre komponenter for drift, service og vedlikehold av energisentralen som er plassert på eiendommen.

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

DRIFSAVTALER

JM vil på vegne av deg som kjøper inngå avtaler om

- Strømleveranser
- Abonnement på bredbånd/internett
- Bygningsforsikring
- Varmeleveranse
- Drift av ladesystem for el-bil
- Renovasjon
- Forretningsfører

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

- Vaktmestertjenester, brøyting og strøing av veier og plasser samt stell av grøntanlegg
- Avtale om midlertidig avfallshåndtering i container under innflytningen
- 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. JMs 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. Avtale om varmeleveranse og energibruk følger av krav Plan- og Bygningsloven og inngås med Myrvoll Energi for 20 år. Videre oppfølging av avtalene håndteres av sameiets styre. Kostnadene inngår ved beregning av felleskostnadene.

8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

BETALINGSBETINGELSER

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

BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJON

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

SIKKERHETSSTILLELSE

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

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betales 2,5 % dokumentavgift av seksjonens andel av tomteverdien. Andel tomteverdi utgjør kr 6.422,- pr kvm BRA. I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr 585,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 757,-. Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet på kr 1.000,- og å konto innbetaling av driftskapital til sameiet tilsvarende to måneders fellesutgifter.

Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

PRISER, BUDGIVNING

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

KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS

JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før bud aksepteres. Kjøpere som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at JM kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som

har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks forretningsfører.

FORBEHOLD OM TILSTREKKELIG SALG M.V.

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

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

Frist for å løfte forbeholdene er 01.02.2023. JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper når grunnlaget for forbeholdet er falt bort. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom kontrakten bortfaller som følge av forbeholdene ovenfor, skal kjøper umiddelbart få tilbakeført innbetalt beløp samt renter opptjent på meglers klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Ut over dette har JM ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper.

TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

OVERTAKELSE

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet 01.12.2023 til 01.03.2024. Denne tidsangivelsen er basert på estimert byggetid pr salgsstart, og er derfor foreløpig og ikke bindende. Når JM løfter forbeholdene for gjennomføring av avtalen skal JM fastsette en bindende overtakelsesperiode på inntil 3 måneder. Endelig dato for overtakelse innenfor denne perioden vil bli meddelt senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen.

Forhåndsbefaring 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.

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

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

ENDREDE LØSNINGER M.V.

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

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

Alle presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsmaterialet er av illustrativ og generell karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer m.v som ikke inngår i leveransen eller passer for alle boliger. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis. I tilfelle motstrid mellom plantegningshefte og kontraktsvedlegg, vil sistnevnte ha forrang.

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, og JM

beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført.

HC-PLASSER

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Kjøpere av slike p-plasser kan av styret pålegges å bytte parkeringsplass, jf eierseksjonsloven § 26.

FORSIKRING

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

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

Kjøper må selv tegne innbo- og løøsøreforsikring.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

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

Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca kr 40,- pr kvm BRA pr måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået.

Vedlagt følger utkast til budsjett. Budsjettet tas opp til behandling på første årsmøte. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader gjennomgås også på årsmøtet.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass. Kostnader pr p-plass er stipulert til kr 100,- pr mnd.

Kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon faktureres fra Norde Follo kommune direkte til den enkelte seksjonseier. Det installeres vannmåler i hver seksjon, og avgiftene vil derfor være avhengig av

forbruk. For 2022 er prisene kr. 3409 for renovasjon, kr. 2043 i fastleddsavgift for vann, kr. 2075 i fastledd for avløp. I tillegg kommer forbruk av vann kr. 24,39 per kubikkmeter og kr. forbruk av avløp kr. 28,49 per kubikkmeter. Prisene er per år og gjelder per seksjon. Prisene endres hvert år. Ved overtakelse avregnes kommunale avgifter direkte mellom partene.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a innboforsikring og strømutgifter. Videre påløper utgifter til bredbånd og kabel-tv, med mindre dette bekostes av sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og kloakk er offentlig.

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

TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER

Sameiets tomt er [eiet]. Tomten er ikke endelig oppmålt, noe som skjer ved oppmålingsforretning som avholdes av kommunen. Det tas således forbehold om justering av endelig tomteareal og tomtegrenser. 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 seksjoneringen hvis dette anses hensiktsmessig.

HEFTELSE

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

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

LIKNIINGSVERDI

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

SAMEIEFORHOLD

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameie som etableres for eiendommen,

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

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

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil JM engasjere forretningsfører for sameiet samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning.

JM beslutter endelig organisering av eiendommens kjelleranlegg (parkering og boder etc). Dette vil skje i seksjoneringsprosessen, som bl.a styres av offentlige krav. Det tas således forbehold om endelig organisering av kjelleranlegget.

1-ÅRSBEFARING

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

MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE, MEGLERHONORAR M.V.

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

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

slike regler, kan JM ikke holdes ansvarlig. Meglerhonorar betales av JM, basert på en fast avtalt pris.

AVBESTILLING

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

TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke. Ved slik transport kan JMs 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 andre stille vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 75.000,-. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av JM.

KJØPERS MISLIGHOLD

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

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir JM rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. JM kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. JM har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som JM måtte være påført.

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

KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl.

Dersom boligen er ferdigstilt på salgstidspunktet, benyttes en kontrakt basert på bestemmelsene i avhendingsloven. Det er en forutsetning for kontrakten at JMs kjøpekontrakt benyttes og det kan ikke gjøres endringer i denne.

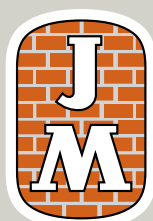
Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvise har gjort før deg. I over 75 år har vi overlevert nøkler til mennesker, som deretter har trådt over dørstokken til sitt splitter nye hjem, der ingen andre har sovet, laget mat eller spist frokost på balkongen.

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

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

I hvilken etasje begynner din?



Bolig