

OPPEGÅRD – SKOGSÅSEN

MYRVOLL STASJON

Leveransebeskrivelse - rekkehus R-W



MYRVOLL STASJON

UTGIVELSESDATO
26.04.2019

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER
JM Norge region Oslo

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

SALGSANSVARLIG
Arne Berg
E-post: arne.berg@jm.no | Telefon: 920 22 410

INNHold

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

FORORD

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

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

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

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet Fra Oslo sentrum følg E6 retning Trondheim. Ta avkjøring Ryen mot Ryen/Ring 3. Fortsett ut på Operatunnelen/Svartdalstunnelen. I rundkjøring: Ta 2. avkjøring ut på E6-rampen til Gøteborg/Stockholm/E18. Fortsett ut på E6. Kjør utover og ta så av avkjøring Taraldru-krysset mot Sofiemyr/Kolbotn. Følg Taraldrudveien og Kongeveien til Tverrveien i Oppegård. Følg veien til du kommer til avkjøring på høyre side. Gatenavnet er Skogsåsen i henhold til Adressevedtak i Oppegård kommune.

Garasjeløsning/biloppstilling Parkering i felles parkeringskjeller for de som kjøper. Det tas forbehold om endelig organisering av parkeringskjeller. Parkeringskjeller vil ligge under terrengnivå. HC-parkering ivaretas i henhold til teknisk forskrift og muligheter for EL-bil ladning som tilvalgsløsning.

Gjesteparkering Det vil bli mulighet for noe gjesteparkering.

PROSJEKTETS INNDELING

Skogsåsen er en del av JM Norges utbygging på 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.

EIENDOMMEN

Eiendommen Eiendommen gårdsnr 41, bruksnr 81 i Oppegård kommune (skal siden fradeles).
Størrelse på eiendommen 39 882 m2
Antall boenheter 41

FREMTIDIG EIERFORHOLD

Myrvoll Stasjon består av området Skogsåsen og Trelasttomten. Skogsåsen er området som utvikles til rekkehus og enkelte leilighetsbygg (blokkbebyggelse). Trelasttomten utvikles til tre kvartaler hvorav vært kvartal vil bestå av blokkbebyggelse. Øvrige fellesområder utenfor sameiene har alle seksjonseiere av Myrvoll Stasjon bruksrett til.

Eiendommen blir organisert som et eierseksjonssameie. Garasjekjeller vil organiseres som et realsameie. Realsameie eies av seksjonseiere med ideelle eierandeler og eksklusiv bruksrett til en bestemt p-plass.

Vedlikehold av eiendommens fellesarealer med anlegg og utstyr er sameiets 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 fortau og noen veier og tilleggsdeler til boligseksjoner.

1. Eiendommen

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan	Vedtatt dato 28.11.16
BYGGETOMTA Vegetasjon	Hele Skogsåsen har vært et skogsområde uten noe tidligere virksomheter. Skogen er i stor grad hogget ned og ryddet, som etterlater et dekke av skogsjord og mindre vegetasjon.
Terreng/grunnforhold	Skogsåsen er tydelig forhøyet i forhold til området rundt. Grunnforholdene er hovedsakelig fjell og sprengsteinsmasser.

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.

Det er imidlertid besluttet at alle boliger skal prosjekteres til å være minst 25% bedre enn krav i TEK 17 når det gjelder beregnet behov for levert energi til romoppvarming og tappevann, 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.

For ytterligere å redusere energiforbruket, er dusj utstyrt med armatur og dusjhode som gir god komfort samtidig med redusert vannforbruk.

ENERGIMERKING

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

Svanemerket for JMs boliger betyr at du kan ha tillit til at boligene er produsert med miljøvennlige materialer og med så liten miljøbelastning som mulig. JM krever at alle produktene vi bruker møter miljøkravene, og sier nei til å levere produkter som ikke gjør det. Dette gjelder også tilvalgsproduktene. Dermed kan du være sikker på at uansett hva du velger av våre tilvalg, får du en svanemerket bolig. Og det er selvsagt mye flott å velge i som oppfyller miljøkravene.

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.

3. Utvendige anlegg

TEKNISKE ANLEGG I GRUNNEN

OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Regn- og smeltevann fra terreng vil bli fordrøyd i bakken.

VANN- OG SPILLVANNsledninger

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

KABELFØRINGER

Kabler for sterkstrøm, TV, tele og bredbånd føres i grøfter fram til hhv hovedtavle med fordelingsskap plassert i gaten og svakstrømskap tilknyttet hvert hus. Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingsskap og svakstrømskap.

OFFENTLIGE AREALER

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

PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealene opparbeides som angitt på utomhusplanen i kontrakten.

KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

FUKTSIKRING

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

LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET

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

Boligene oppfyller krav til "tilgjengelig boenhet" i TEK 17 og i henhold til enhver tid gjeldene reguleringsbestemmelsene.

Private kjøreveier på området er dimensjonert for utrykningskjøretøy. Arealene asfalteres og utstyres med belysning.

PRIVATE AREALER

Adkomst til inngang blir asfalt belagt. Ved siden av inngangsparti anlegges det et oppholdsareal med terrassegulv fra Lunawood (Scandinavian pine), i henhold til kontraktstegning.

SKILT

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

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Husene bygges på ringmur av betong med isolasjon på sprengsteinfylling eller garasjedekke.

GRUNNMUR

Vegger mot terreng utføres i isolert trekonstruksjon med sprøytebetong.

YTTERVEGGER

Yttervegger utføres av bindingsverk av tre med 25 cm isolasjon.

VINDUER

Vindu leveres med tre lags glass og U-verdi 0,9 W/m2K.

FASADEMATERIALE

Trepanel.

YTTERTAK

Taket tekkes med takpapp. Det monteres takrenner med nedløp og utkastere på terreng.

BALKONGER

Det leveres franske balkonger i enkelte boliger.

MARKTERRASSE

Markterrasse bygges i trevirke (varmebehandlet furu).

INNVENDIGE VEGGER

Innvendige lettvegger bygges av trestendere og isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd. Der veggene skal kles med fliser legges ett lag våtromsplate og ett lag kryssfiner.

ETASJESKILLER

Etasjeskillet utføres av limtrebjelker med undergulv av sponplater på oversiden. Ventilasjon legges i bjelkelaget.

GARASJE

Det anlegges felles garasjekjeller for boligene på området.

BODER

Det leveres en utvendig bod (med en dobbel stikkontakt og ett lyspunkt) til hver boenhet. Sedumtak på utebod.

AVFALLSHÅNDTERING

Det etableres felles avfallsanlegg for området.

POSTKASSER

JM setter opp felles postkassestativ etter postens retningslinjer.

VARME, VANN OG SANITÆR

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

Vannledninger føres via privat stikkledning under bakken inn i hver bolig og fordeles i vegger, bjelkelag og himlinger fram til utstyr. I boligen blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i "rør i rør" som sikkerhet mot vannskader. Rørfordelingskap plasseres på vegg som vist på kontraktstegning.

Vannledningene påsettes stoppekran for hver bolig. Det leveres en varmesentral i hver bolig som består av varmegjenvinner for ventilasjonsluft, varmepumpe og varmtvannsbereder.

Det leveres 2 stk hagevanningskraner til hver bolig.

ELEKTRO STERKSTRØM

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

Det leveres elektrisk gulvvarme i entre og våtrom, i tillegg til panelovner i stue og eventuelt i andre rom etter behov.

VENTILASJON

Det leveres et ventilasjonsaggregat i hver bolig, med varmegjenvinning. Filtre og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom og kjøkken. Kjøkkenhette er tilkoblet felles avtrekkskanal som er koblet på ventilasjonsaggregatet i boligen.

TV OG BREDBÅND

Kabler for TV og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til 2 stk koblingspunkt i hver bolig. Sameiet beslutter i samråd med leverandør type abonnement.

PEIS

Det leveres som standard pipe fra tak ned til himling i hovedstuen i hver bolig. Peis og forlenging av pipe kan kjøpes som tilvalg.

5. Innredninger og overflater

BOLIGENE

Listverk
Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk). Dørgerikter leveres i glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder.

Vinduer og vindusdører
Vinduer og vindusdører er av tre med ytterkledning i aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Farger bestemmes av arkitekt. Gipset vindusmyg.

Innredninger
Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene. Kjøkken og garderobeskap leveres av Marbodal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av INR eller tilsvarende. Skyvedørsgarderober leveres av Elfa eller tilsvarende.

Dører, luker
Inngangsdør leveres i isolert utførelse med vindu av 3 lag energiglass. Karm og dørblad leveres ferdig malt fra fabrikk. Dørene blir utstyrt med FG-godkjente låser. Innvendige dører leveres med karmer og dørblad i malt, hvit utførelse.

ROMSKJEMA BOLIGENE

Rom	Gulv	Vegger	Himling
Entré	Porcelanato fliser	Malt NCS 1902-Y42R, glans 7	Malt, S0500-N hvit glans 2
Kjøkken	Eikeparkett	Malt NCS 1902-Y42R, glans 7	Malt, S0500-N hvit glans 2
Stue	Eikeparkett	Malt NCS 1902-Y42R, glans 7	Malt, S0500-N hvit glans 2
Soverom etc.	Eikeparkett	Malt NCS 1902-Y42R, glans 7	Malt, S0500-N hvit glans 2
Baderom	Keramiske fliser. Sluk	Keramiske fliser	Nedforet himling av gips som males med våtromsmaling hvit
Vaskerom	Keramiske fliser. Sluk	Malt NCS 1902-Y42R, glans 7	Nedforet himling av gips som males med våtromsmaling hvit
Bod i boligen	Eikeparkett	Malt NCS 1902-Y42R, glans 7	Malt, S0500-N hvit glans 2
Privat oppholdsareal på bakken	Terrassegulv av varmebehandlet furu. For øvrig vekstjord	Leskjerm i skille mellom husene se kontraktstegning	

TILVALGSMØTE
Etter at byggestart er besluttet for prosjektet, vil kjøper bli kontaktet av en representant for JM og invitert til et møte for å gjennomgå JM Original og tilvalg. I forkant av møtet vil kjøper få tilsendt Innredningsguiden som viser pris for de ulike tilvalgene.

TILVALGSFRIST
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.

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 overenstemmelse 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 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.

BETALING AV TILVALG
Betalingsforholdene for tilvalgene skjer i utgangspunktet samtidig ved overtakelse av boligen. Dersom det imidlertid gjøres tilvalg for mer enn kr 300 000, vil JM fakturere det overskytende ved bestillingen, jf. buofl §47. Beløpet forfaller da til betaling 3 dager etter signering av 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.

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 projektering 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 projekteringen 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, projektering osv. JM har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadsoppføringslova (buofl) § 44.

7. Dokumentasjon

HUSEIERBOK
Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert relevant dokumentasjon digitalt på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold.

I eierseksjonssameier vil også sameiets leder få utlevert en digital huseierbok som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg.

ERKLÆRINGER
Det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer for fremføring og plassering av tekniske anlegg som VA-ledninger, trafo og EI- og fiberkabler. I tillegg tinglyses erklæring om rett til almen ferdsel over eiendommen. Selger kan for øvrig tinglyse andre bestemmelser vedørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

DRIFSAVTALER
JM vil på vegne av deg som kjøper inngå avtaler om

- Strømleveranser
- Leverandør av TV/internett
- Renovasjon
- Forretningsfører
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg (gjelder for garasje)
- Drift og vedlikehold av heiser (gjelder for garasje)
- Serviceavtale for boligaggregat, første driftsår
- Garasjeport
- Avtale om midlertidig avfallshåndtering i container under innflytningen

Du 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.

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 Skogsåsen salgstrinn 3.

- Standard kjøpekontrakt; NS-3427
- Kjøpetilbud med forbrukerinformasjon på side 2
- Leveransebeskrivelse (dette dokumentet)
- Kontraktstegninger av rekkehus
- Fasader, situasjonsplan og utomhusplan
- Innredningsguide
- Grunnbokutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser
- Prisliste

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

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

BETALINGSBETINGELSER

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 7 virkedager 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 (før el. under oppføring) og det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet. Resterende del av kjøpesum, samt tilvalgsbestillinger (ref. kap. 6) og omkostninger, betales senest to virkedager før overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos oppgjørsmegler.

SIKKERHETSSTILLELSE

Selger 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 enn ved avtaleinngåelse om kjøp av rekkehus, vil ikke påvirke størrelsen på selgers sikkerhetsstillelse.

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

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesum betaler kjøper 2,5 % dokumentavgift av boligens andel av tomteverdien inkludert infrastruktur. For seksjonene er andel tomteverdi fordelt etter antall kvadratmeter BRA med et beløp på kr 6 422,- pr kvadratmeter. (for et rekkehus på 122 kvm vil dokumentavgift utgjøre kr 19 580,-).

I tillegg påløper tinglysingsgebyr p.t. kr 525,- for skjøte og kr 697,- pr pantobligasjon (inkl. pantattest) som skal tinglyses i forbindelse med kjøpet. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang.

Selger tar forbehold om at ved kjøp av biloppstillingsplass kan det påløpe dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen. Kjøper betaler andel kostnader for etablering av sameiet på kr 1000,- samt et likviditetsinnskudd pålydende 2 måneders fellesutgift (kr. 17,- pr. kvm. BRA x). Dette faktureres av forretningsfører før overtakelsen.

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: Skogsåsen byggetrinn 4

- at igangsettingstillatelse for byggetrinn 4 er gitt innen 30.09.2019, og
- at 10 av totalt 32 boliger og/eller boliger tilsvarende 30 % av totalverdien i prosjektet, jfr. prisliste pr dato, der prosjektverdien er kr 208 850 000,- er solgt innen 30.09.2019,
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer innen 30.09.19

JM står fritt til å heve forbehold på byggetrinn 4 selv om ikke det er nådd 10 salg.

JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for

bortfallet. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

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

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

TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

OVERTAKELSE

Boligene i byggetrinn 4 vil bli overlevert i henhold til antall kalenderdager pr. rekkehusrekke som beskrevet under, etter at JM's forbehold er bortfalt.

Rekke	Kalender-dager til overlevering	Kalenderdager med tillegg av feriedager	Tidligst over-levering	Senest over-levering
R	566	608	31.12.2020	30.04.2021
S	597	646	31.01.2021	31.05.2021
T	627	676	28.02.2021	30.06.2021
U	657	706	31.03.2021	31.07.2021
V	687	736	30.04.2021	31.08.2021
W	718	788	31.05.2021	30.09.2021

Fristen forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene.

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

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. uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlenges 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 tilliggende grøntarealer ikke er fullført ved tidspunktet for overtakelse av boligen, kan det holdes tilbake et beløp opptil kr 5.000,- pr bolig på meglers konto frem til det tidspunkt hvor tilliggende grøntarealer er gjennomført.

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

ENDREDE LØSNINGER M.V.

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

JM forbeholder seg retten 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 med videre, som ikke inngår i leveransen eller passer for alle boliger. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis. I tilfelle motstrid mellom salgsprospekt og Leveransebeskrivelsen vil beskrivelsen ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne. 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.

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 løsøreforsikring.

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 17,- pr. kvm BRA pr måned. I tillegg kommer Kabel-TV med internett med kr 400,- pr seksjon. 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.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass. Kostnader pr. p-plass er stipulert til kr 150,- 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 strømavgifter. 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.

LIKNINGSVERDI

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.

Sameiet er en del av et større utbyggingsprosjekt. Selger forbeholder seg retten til å endre inndelinger av sameier (større eller mindre sameier enn planlagt) og tomter ut fra salgstakt og andre relevante forhold.

Ut fra gjeldende lovverk er det mange begrensninger som medfører at utbygger må dele opp sameiene.

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

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

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 MV.

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

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

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

AVBESTILLING

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

TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke. Ved transport kreves det 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.

KJØPERS MISLIGHOLD

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

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

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

KONTRAKTSMALER/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl, og JM benytter standard byggeblankett NS-3427. Leveransebeskrivelsen er et 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 15 milliarder svenske kroner og har cirka 2 400 medarbeidere. JM AB er et allmennselskap notert på NASDAQ Stockholm i segmentet Large Cap.

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

Design & Produksjon: Lemon

Visualiseringsbilder: Blår

Foto: Gundersen og meg, Richard Hammarskiöld, Gustav Kaiser

Trykk: Rolf Ottesen Grafisk Produksjon

Produsert: April 2019

Salg ved: JM Norge AS – Region Oslo

Salgsansvarlig Arne Berg, 920 22 410, arne.berg@jm.no

jm.no/myrvoll-stasjon-r-w

