

VOLLEBEKK

Passasjen på Vollebekk - Hus 4

LEVERANSEBESKRIVELSE



Passasjen på Vollebekk - Hus 4

UTGIVELSESDATO

26. april 2022

Revidert 20. februar 2024

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER

JM Norge Region Oslo

ARKITEKT

Derlick Arkitekter AS

HOVEDENTREPRENØR

JM Norge AS

SALG VED

JM Norge AS

Org.nr.: 928 350 122,

Mustads vei 1, Oslo

Kristoffer August Retvedt

E-post: kristoffer.retvedt@jm.no

Telefon: 952 57 900

INNHold

1. Eiendommen	4
2. Miljø, energi og sikkerhet	6
3. Utvendig anlegg	7
4. Tekniske opplysninger	8
5. Innredninger og overflater	10
6. Innredningsvalg	12
7. Dokumentasjon etc.	13
8. Kontraktsmessige forhold vedrørende eierseksjonsbolig	14

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 bolighet 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 Vedtatt av bystyret i Oslo kommune den 22.04.2019. Eiendommen er regulert til bolig (blokk-bebyggelse), samt utarettet næring i første etasje mot Midtveien.

BYGGETOMTA

Vegetasjon Det benyttes hjemmehørende arter og uteoppholdsarealet beplantes slik at området får et grønt preg.

Terreng/grunnforhold Grunnen består generelt av grunt fjell, og gamle fyllmasser/tørreskorpeleire/fast leire. Før byggestart fremstår tomten som relativt flat. Når området er ferdig utbygd vil kvartal A ligge en etasje høyere enn kvartal B. Høydeforskjellen tas opp med trapp mellom nivåene. Fasader mot Midtveien vil følge stigningen på veien.

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet Adkomst til p-kjeller i kvartal B vil være direkte fra Midtveien. Adkomst til p-kjeller i kvartal A vil være direkte fra Vollebekkveien.

Garasjeløsning/biloppstilling Bilparkering i felles parkeringskjellere under kvartal A og B. Totalt 82 plasser, hhv 36 i kvartal A og 46 i kvartal B. 2 plasser i hvert kvartal er tilrettelagt for HC-parkering.

Gjesteparkering I omkringliggende gater felles for hele området.

OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen Gårdsnr 123 bruksnr:1005 Oslo kommune

Antall boenheter 70 boenheter i hus 4.

Ferdig utbygget vil Passasjen bestå av 240 leiligheter fordelt på kvartal A og B. Kvartal A består av 116 leiligheter, fordelt på hus 1, 2 og 3. Kvartal B består av 125 leiligheter, fordelt på hus 4 og 5.

FREMTIDIG EIERFORHOLD Eiendommen, tomt og bygninger, skal seksjoneres og eies av et sameie bestående av alle kjøperne. Hver kjøper blir eier av en ideell andel av eiendommen, og får enerett til bruk av en bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler. For eksempel sportsbod eller privat uteplass.

Det planlegges ett felles sameie for hele prosjektet. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører til å forestå driften av sameiet innenfor de rammer som sameiet vedtar.

Alle seksjonseiere i Passasjen på Vollebekk har bruksrett til alle fellesområder, herunder parkering, bodar, sykkelverksted, felles rom/stue, takterasser og andre uteoppholdsarealer.

Gangpassasjen, felt BG# 1, avmerket med rød stipt linje på illustrasjon, eies og driftes av sameiet, og er tilgjengelig for allmennheten.

Vedlikehold av eiendommens fellesareal med anlegg og utstyr er sameiets felles ansvar. Kostnader fordeles mellom eierne etter sameiebrøk med unntak av kostnader som naturlig fordeles per enhet.

Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen, antall sameier og tomtestørrelse etter ev. fradeling. FELLESTOM/STUE

Arealet for felles rom/stue blir en egen næringsseksjon som skal eies av alle boligseksjonene i prosjektet (240 leiligheter) i fellesskap. Eierskapet er fordelt likt per boligseksjon og ligger i tingsrettslig sameie mellom eierne. Sameieandelen (1/240 del) tinglyses med en realkopling og ligger som et tilbehør til boligseksjonen i samsvar med avhendingsloven § 3-4 andre ledd, bokstave d. Sameieandelen følger boligseksjonen ved salg. Arealet er på 157 m² og leveres ferdig innredet med kjøkken og WC. JM vil ta opp fellesgjeld på denne seksjonen. Dette vil bli gjort på vegne av det fremtidige sameiet, og med sameiet som debitor. Fellesgjelden vil være på kr. 6 000 000,- og fordeles likt mellom alle seksjonseierne (totalt 240). Andel fellesgjeld blir dermed kr 25 000,- per boligseksjon. Se også under punkt 8 og felleskostnader.

2. Energi, miljø og sikkerhet

LAVENERGIHUS

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven og 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 søknadspålagt tiltak, slik at 25 % bedre knytter seg til bygget og vil kunne variere i de enkelte boliger i en boligblokk.

Boligen er utstyrt med godt 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.

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.

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.

ALLERGI

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, f.eks. epletrær og roser.

KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

FUKTSIKRING

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

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

LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET

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

- Automatisk brannslukningsanlegg (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

Rundt halvparten av leiligheter under 50 kvm i prosjektet tilfredsstiller ikke kravet til «tilgjengelig boenhet» i TEK17. Dette er i tråd med regelverket. For øvrig oppfyller alle leiligheter krav til «tilgjengelig boenhet» i TEK17. 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, og 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

OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater/flater med hard overflate bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Flate tak utstyres med sluk. Avløp fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til stedlig fordrøyningsmagasin og videre til kommunalt ledningsnett.

Regn- og smeltevann fra terreng vil dels bli fordrøyd i bakken, regnbed og dels til fordrøyningsmagasin.

VANN- OG SPILLVANNSLEDNINGER

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

KABELFØRINGER

Kabler for sterkstrøm, TV, tele og bredbånd føres i grøfter fram til hhv hovedtavle med fordelingsskap og svakstrømskap i kjeller.

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

FJERVARME

Rør med fjernvarme føres fram til koblingspunkt med varmeveksler i varmesentral i kjeller.

OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier skal overtas til drift og vedlikehold av kommunen.

PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealene opparbeides som angitt på kontraktstegning. Kjørbare gangveier er dimensjonert for trafikk fra lastebil/brannbil. Arealene asfalteres og utstyres med gatebelysning.

SKILT

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

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

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Stålkjernerpeiler til fjell.

GRUNNMUR

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

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med 20-25 cm betong eller bindingsverksvegg med skjulte brannisolerte stålsøyler.

Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong.

Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

YTTERVEGGER

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

VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med U-verdi snitt 0,8 W/m²K

FASADEMATERIALE

Hovedsakelig tegl, forøvrig trepanel

TAK

Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skråskjæres med fall til sluk og tekkes 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 med fall til renne og nedløpsrør.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG

Baldakin av betongplate som krager ca. 1 meter ut fra fasade.

REKKVERK BALKONGER

Rammer og håndløper i aluminium.

INNENDIGE 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, bygges dobbelt bindingsverk som kles med nødvendig antall lag gipsplater på hver side og isoleres med mineralull.

På våtrom 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. I nedforede områder, f.eks. i våtrom, entre og enkelte gangsoner vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m.

Leilighet 4A-0401, 4A-0402, 4A-0403 og 4A-0404 i oppgang 4A, plan 4 har en høyere etasjehøyde med netto innvendig romhøyde på ca. 2,85 m.

VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG SOVEROM I LEILIGHETER

20 cm betong med 7 cm påføring og isolasjon for å gi god lyddemping.

FELLES INNGANGSPARTIER

Alle leiligheter får hovedinngang gjennom felles inngangspartier fra gårdsrom. Biinganger fra gangpassasjen og Midtveien.

Inngangsdør og biingangsdør 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) med maks døråpning på 0,9 x 2,0 meter.

UTLEIEDEL

Utleiedel leveres med eget TV/datapunkt, undermåler for strøm, postkasse, ringeklokke og «hybelkjøkken».

FELLES PARKERINGSKJELLER

Gulvet blir av ubehandlet betong som støvbindes/males. 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 i kjørearealer, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger. Bredden på ordinære p-plasser er 2,5m.

BODER

Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller. Vegger mellom boder leveres av stålnetting. Minimum 2,5 m² bod for leiligheter inntil 50m², og 5m² bod for leiligheter større enn 50m².

SYKKELPARKERING

Det er avsatt plass til sykkelparkering i garasjekjeller, egne sykkelrom, samt sykkelparkering på terreng i tilknytning til

inngangsdører. Det er i overkant av to sykkelplasser per bolig. 10 % av plassene er tilrettelagt for familie- og lastsykler. Det er avsatt eget areal i garsjekjeller kvartal B med fasiliteter for rengjøring og reoperasjon av sykler (sykkelverksted), samt lademulighet for el-sykler. Det er også eget sykkelverksted i kvartal A, samt utendørs sykkelvask ved biingang til oppgang 4C (kvartal B).

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres nedsenkede avfallscontainerer med nedkast i felles gangpassasje mellom bebyggelsen. Dette blir felles for området, og det avsettes midlertidig avfallscontainerer i deler av byggeperioden.

POSTKASSER M.V.

Det blir montert én postkasse for hver leilighet i hver oppgangs inngangsparti. Postkassene leveres med elektronisk lås.

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. Kamera/video kan leveres som tilvalg. Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig.

ØVRIGE FELLESAREALER

I felles uteoppholdsarealer leveres det lekkeapparater, bord, benker, samt utvendig vannkraner.

Det leveres felles takterasser med sittegrupper i hus 1, 2 og 4.

Felles sykkelrom med sykkelvask- og verksted i begge kvartaler, hhv i hus 3, p-kjeller i kvartal B og ifbm biingang til oppgang 4C.

Felles rom/stue på 157 m² BRA leveres ferdig innredet med kjøkken og WC, samt møblering. Rommet er plassert i hus 3.

VARME, VANN OG SANITÆR

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

Oppvarming med vannbåren termostattyrt radiator der det fremgår av kontraktstegning.

I våtrom leveres vannbåren gulvvarme med termostat. Vannrør plasseres skjult i dekket. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørfordelingsskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-til-rør skap plasseres som vist på kontraktstegning. Det er felles forsyning med varmt forbruksvann.

Varmesentralen plasseres i hus 4 og er felles for hele kvartal B.

Det er plassert egen varmesentral i hus 1 som er felles for hele kvartal A.

SPRINKLER

Det leveres automatisk brannslukkingssystem.

ELEKTRO STERKSTRØM

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

VENTILASJON

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

Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal, og er utstyrt med tidsur. For hybelkjøkken er det montert eget kullfilter.

Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV OG BREDBÅND

Kabler for TV og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til 1 stk koblingspunkt i hver bolig. JM velger leverandør som sameiet overtar i bindingstiden avtalt mellom JM og leverandøren. Nærmere informasjon gis i informasjonsmøtene.

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.

ØVRIG

Utleiedel som del av egen bolig, leveres med eget TV/datapunkt, undermåler for strøm, postkasse, ringeklokke og «hybelkjøkken».

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALER

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING, ANNET
Inngangsparti felles	Keramiske fliser	Malt	Akustisk plater For øvrig malt
Trapperom	Balkong	Malt	Akustisk plater For øvrig malt
Felles boder	Støvbundet betong	Malt	Himlingsplater av mineralull

BOLIGENE

OVERFLATER

Gulv leveres som hvitpigmentert tre-stavs eik. Gulv i våtrom er flislagt med gjennomfargede fliser i 20x20.

Vegger er hvitmalt på gips eller betong. Vegger i våtrom er flislagt med hvite matte fliser i 25x40 cm.

Alle himlinger males hvite. Det er synlige v-fuger mellom betongdekkene i himling. Bad, entré, samt enkle gangsoner har nedforet himling. Dette fremgår av kontraktstegningene.

LISTE FUNGERER

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra rom med flislagt gulv.

Dørgerikter leveres med glatt, malt overflate. Vindu og vindusdører leveres uten gerikter. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder.

VINDUER OG VINDUSDØRER

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

INNREDNINGER

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene og den digitale innredningsguiden.

Kjøkken leveres av Marbodal eller tilsvarende. Innredningen leveres med skap opptil tak, underlimt vask, uttrekkbar søppelsortering under benk, LED arbeidslys. Integreerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende; kombiskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn med steketermometer.

Badet har flislagte gulv og vegger, dusjhjørne med glassdører til å slå inn, vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne i glass og toalettlokk med soft-close. Baderomsinnredninger leveres av INR eller tilsvarende. Servantskapet leveres med to skuffer og dobbelt el-uttak. Speil leveres med over- og underbelysning. Som generell belysning leveres downlights innfelt i himling, knyttet til dimmebryter.

I entre og enkelte gangsoner leveres downlight innfelt i himling, knyttet til dimmebryter.

Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende

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. Dør mellom entre og stue leveres med glassfelt.

ROMSKJEMA JM ORIGINAL

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
Entré (blokk)	Hvitpigmentert, 3-stav eikeparkett	Malt, Hvit NCS S0500-N	Nedforet himling, malt hvit, inkludert downlights
Kjøkken	Hvitpigmentert, 3-stav eikeparkett	Malt, Hvit NCS S0500-N Laminat oppkantlist.	Malt, hvit
Stue	Hvitpigmentert, 3-stav eikeparkett	Malt, Hvit NCS S0500-N	Malt, hvit
Soverom etc.	Hvitpigmentert, 3-stav eikeparkett	Malt, Hvit NCS S0500-N	Malt, hvit
Baderom	Keramiske fliser, Emres vintage antracite 20x20 cm. Sluk.	Keramiske fliser Vitra Plain hvit matt 25x40 cm	Nedforet himling, malt hvit, inkludert downlights
Bod i boligen	Hvitpigmentert, 3-stav eikeparkett	Malt, Hvit NCS S0500-N	Malt, hvit
Privat oppholdsareal på bakken	Terrassegulv av tre. For øvrig vekstjord		
Balkong	Se Teknisk beskrivelse kap. 2. 4		



JM ORIGINAL – Velg kostnadsfritt mellom tre kjøkkenfronter

6. Innredningsvalg

I Passasjen får du en rekke muligheter for tilvalg. Gjør dine valg produkt for produkt i den digitale innredningsvelgeren, eller velg et av våre ferdige konsepter. Se beskrivelse i plantegningsheftet.

JM ORIGINAL OG TILVALGSSORTIMENT

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning, kalt JM Original, som er spesielt utviklet for prosjektet. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger som tilvalg. Innredningsvalg gjøres i JM's digitale innredningsvelger. I innredningsvelgeren presenteres hva som inngår i din bolig. JM tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen, som følge av at produkter utgår og endres hos JM's leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt.

RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER

Eventuelle endringer utover valg fra JM's innredningsvelger, som godkjennes av JM, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, prosjektering osv. JM har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v, jf. bustadsoppføringslova (buofl) § 44. Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det skal ikke gjøres andre endringer enn de som tilbys i JM's innredningsvelger.

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.

Siden boligen skal sertifiseres iht. Svanemerket kan det ikke bestilles tilvalg som er i strid med kravene til Svanemerket. JM Original og produkter i JM's innredningsvelger oppfyller disse kravene. JM tar forbehold om å nekte levering av produkter som er i strid med JM's miljøpolicy, se nærmere under punkt 2.

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

TILVALGSPROSESS

Etter at byggestart er besluttet, vil kjøper motta en innlogging til JM's digitale innredningsvelger. I innredningsvelgeren presenteres hva som inngår i hver enkelt bolig, JM Original. I tillegg vises kostnadsfrie valg og tilvalg som kan bestilles, samt kostnaden for disse. Ved behov kan kjøper be om et møte med en av våre innredningsansvarlige for å få veiledning.

TILVALGSFRIST

JM's representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Fristen fremgår også av velkomstbildet i JM's digitale innredningsvelger. 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

Alle tilvalgspriser 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 JM's digitale innredningsvelger, kan man be om at ikke skal leveres. Produkter som kjøper ikke ønsker levert, kompenseres ikke.

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.

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

7. Dokumentasjon

HUSEIERBOK

Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert en perm med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold. Sameiets leder får i tillegg utlevert en 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. Hele gårdsrommet og garasjeanlegget får tinglyst bruksrett for hele sameiet (Kvartal A og B).

Det foreligger tinglyst erklæring om rett til allmen ferdsel i gangpassjen mellom kvartal A og B.

Selger har som utbygger rett til å utføre nødvendige byggningsmessige arbeider på eiendommen for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring, fradeling og tilknytning av bygningsmasse og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeider har utbygger rett til å ha stående anlegsmaskiner, utstyr, brakker mv, gjerder og skilt på eiendommen. En slik avtale vil bli tinglyst på samtlige seksjoner i sameiene og kan kun slettes med samtykke fra rettighetshaver.

Selger kan forøvrig tinglyse andre bestemmelser vedørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene eller som for øvrig er nødvendig for gjennomføring av prosjektet.

DRIFSAVTALER

JM vil på vegne av deg som kjøper og sameiet inngå avtaler om strømleveranser, abonnement på internett, samt abonnement på ladestasjoner i p-kjeller.

JM vil videre inngå avtaler med forskjellige leverandører av tjenester knyttet til boligene, slik at avtaler om drift av tekniske anlegg og andre tjenester er på plass allerede fra innflytting. Dette kan eksempelvis gjelde avtaler om følgende:

- Forretningsførsel
- Vaktmestertjenester (brøyting og strøing av veier, stell av grøntanlegg osv.)
- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg slik som heis, ventilasjonsanlegg, garasjeporter/automatisk garasjeanlegg, brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og callinganlegg/dørtelefon, felles varmeanlegg og nødlys

Kjøperne har ansvar for at drifts- og vedlikeholdsrutiner følges opp etter innflytting. JM vil gi nødvendig opplæring i slike rutiner, og dette vil også omhandles i FDV-dokumentasjonen som utarbeides til kjøperne.

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 inngås:

- Standard kjøpekontrakt (digital)
- Standard kjøpetilbud (digital)
- Leveransebeskrivelse
- Kontraktstegning
- Snitt-, fasadetegninger og etasjeplaner
- Situasjonsplan
- Plantegingshefte med innredningskonsepter.
- Foreløpige sameievedtekter m/budsjett
- Grunnbokutskrift
- Reguleringskart- og bestemmelser
- Prisliste

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, 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 og budsjett for sameiet er utarbeidet av forretningsfører i samarbeid med Selger. Etter at eiendommen er seksjonert kan eventuelle endringer i vedtektene først skje på senere årsmøter.

BETALINGSBETINGELSER

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 7 dager etter kontraktsinngåelse. For kjøpere under 34 år som skal kjøpe sin første bolig (førstegangskjøpere) tilbyr vi kr 100.000,- i fast forskudd innen 7 dager etter kontraktsinngåelse. Redusert forskudd kan kun benyttes ved kjøp av en bolig per kjøper. Hvis det er flere som kjøper sammen, må alle være førstegangskjøpere under 34 år. 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.

KOSTNAD

I tillegg til kjøpesummen betales 2,5 % dokumentavgift av seksjonens andel av tomteverdien. Andel tomteverdi utgjør kr 17 458,- pr kvm BRA. Som et eksempel vil dokumentavgiften for en 47 kvm leilighet samlet utgjøre kr 20.500,-. I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr 545,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 260,-. Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet på kr 750,- og startkapital til sameiet tilsvarende 2 mnd felleskostnader (2 * (kr 48,- pr kvm)).

Ved kjøp av parkeringsplass betales i tillegg til kjøpesummen 2,5 % dokumentavgift av seksjonens andel av tomteverdien. I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr 545,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 260,-.

Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap/ navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 10 000,- inkl mva. Eventuell endring krever selgers samtykke. Alle innbetalinger skjer til oppgjørsmeglers klientkonto. Se kontrakt.

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 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 følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- at igangsettingstillatelse er gitt innen 22.12.2022
- at 50% av boligene er solgt innen 22.12.2022
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer innen 22.12.2022.

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

Ferdsel på byggeplassen i byggeperioden medfører betydelig risiko, og er ikke tillatt.

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet 01.08.2024 – 31.12.2024, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke krav på dagmulkt. Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet, se under avsnitt Selgers forbehold, innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn tre måneder (overtakelsesperioden). Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kontraktens punkt 5 sende en skriftlig melding til Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder tidsrommet nevnt ovenfor som overtakelsesperiode. Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i kontraktens punkt 8.5.

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.

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

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a. felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og strøm i fellesarealer. I tillegg til felleskostnaden, påløper kostnader til bredbånd, samt avdrag og gjeld på lån til fellesstuen. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

1. Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca. kr 48,- pr kvm BRA pr måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader beregnet i forbindelse med første salgstrinn mars 2021. Det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres på tidspunkt for overtagelse, samt eventuell prisstigning.
2. Felleskostnader for fellesstue kr 200,- pr mnd per boligseksjon som dekker renter og avdrag.

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 200,- pr mnd, samt kostnader for ev. abonnement for elbillader.

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

FELLESBJELD

JM vil på vegne av det fremtidige sameiet og sameiet som debitor, ta opp fellesgjeld på felles stue. Samlet felles gjelde vil være på kr. 6 000 000, - og vil fordeles likt mellom alle seksjonseierne (totalt 241). Andel fellesgjeld blir kr. 25 000 per boligseksjon.

Budsjett utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning. Det opplyses at renten kan endre seg i takt med den generelle renteutviklingen og dermed påvirke de månedlige kostnadene tilsvarende.

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 fradelt og 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.

Sameiet ved sameierne eier og drifter en fellesstue som er til benyttelse for beboerne. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse). På felles rom/stue vil det bli tinglyst et 1. prioritets pant til långiver på 6 millioner i forbindelse med opptak av fellesgjeld.

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 nabo-forhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

LIKERVERDI

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

EIENDOMSSKATT

I Oslo er det p.t. eiendomsskatt. Se Oslo kommunes hjemmesider angående eiendomsskatt.

SAMEIEFORHOLD

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

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

Sameiet er en del av et større utbyggingsprosjekt. Selger forbeholder seg retten til å endre inndelinger av sameier og tomter ut fra salgstakt og andre relevante 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 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. Selger påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bo i denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved evt. videresalg som også medfører garantistillelse. Ved transport anbefales det at det benyttes samme oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 60 dager fra overtakelsestidspunkt. JM kan også stille andre vilkår for overdragelsen ved evt videresalg, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 100.000,-. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Kjøpere under 34 år som har benyttet seg av ordningen med redusert forskudd på kun kr. 100.000,- ved kontrakt, må innbetale differansen mellom forskuddet og 10% av kjøpesummen, før transport godkjennes. 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. JM oppfordrer kjøper til å sjekke ut «Rundskriv utgitt av Finanstilsynet 03.06.2015» (Lovdata.no) som forklarer lovverket rundt formidling av kontraktsposisjoner, evt kontakt salgsansvarlig for mer informasjon. Ved mistanke om boligspekulasjon kan JM uten forbehold nekte samtykke til transport av kontrakt.

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 egen standard kjøpekontrakt. Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn. Leveransebeskrivelsen er et vedlegg til kontrakten og utgjør således en del av kontrakten. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i kontrakten og beskrivelsen, går beskrivelsen foran.

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

BEBYGGELSENS AREALER

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. Som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. Boder, samt P-ROM som er BRA fratrasket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

FORBEHOLD

Da prosjektet er i byggetrinn 2 av totalt 3 byggetrinn, er alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Tegninger og bilder i leveransebeskrivelsen er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges kontrakt. JM leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelse og plantegningshefte. Vi tar forbehold om leveransehindringer samt endringer av modeller for maskiner, materialer og varer. Utskifting til annen maskin, materiale eller vare med tilsvarende kvalitet og funksjon, kan forekomme uten varsel.

INFORMASJON

Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil blant annet på grunn av løpende byggevirkksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn



Illustrasjon.



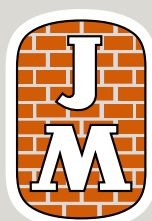
Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

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