

STOKKE

Rydningen

LEVERANSEBESKRIVELSE



Rydningen

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 selveierbolig

Leveransebeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkjøper og JM Norge AS (heretter kalt JM) og er således en del av kontrakten. Med "bolig" menes hele kontraktobjektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, boder, garasjer samt eier- og bruksrettigheter til fellesareal og -bygninger.

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

1. Eiendommen

ANSVARLIGE AKTØRER

Utgivelsesdato: Oktober 2022 / revidert august 2024

Byggherre, tiltakshaver, selger: JM Norge AS, region Oslo, Mustads vei 1, 0283 Oslo - www.jm.no

Postadresse: Postboks 453, 1327 Lysaker

Salgsansvarlig: Salgsleder Ida Kristine Oma

E-post: ida.kristine.oma@jm.no

Telefon: +47 408 33 003

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan: Stokke sentrum syd vedtatt 26.09.2005 med endringer 10.06.2020.

BYGGETOMTA

Vegetasjon: Tomten er opprinnelig skogsområde.

Terreng/grunnforhold: Tomta skråner svakt mot sørøst.

Grunnen består hovedsakelig av løsmasser som leire, sand og grus.

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet: Adkomst fra Frydenbergveien via Døvlehavna.

Garaseløsning/biloppstilling: Det planeres for biloppstillingsplass på hver tomt. Garasje eller garasje/carport er ikke inkludert i kjøpesummen, men kan leveres som tilvalg. Plassering er som vist på situasjonsplan.

OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen: Feltet har gårdsnr 458, bruksnr. 2 i Sandefjord kommune. Fra dette feltet fradeles 17 eneboligtomter som får egne gårds- og bruksnummer.

Størrelse på eiendommen: 10800 m².

Antall boenheter: 17

FREMTIDIG EIERFORHOLD

Eiendommen skal deles slik at hver bolig får sitt eget gårds- og bruksnummer. Kjøper får tinglyst skjøte på tomt med bolig. Vegetasjonsskjerm og lekeplasser blir opprettet som realsameie der hver boligkjøper blir eier av en ideell andel. Alle beboere har pliktig medlemskap i beboerforeningen som vil bli opprettet innen ferdigstillelse av området. Beboerforeningen har ansvar for drift og vedlikehold av vegetasjonsskjerm og lekeplasser, samt fordrøyningsmagasin med sandfang.

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.

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.

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 bromerte flammehemmingsmidler. JM bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvede 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, santorpalisander, merbau og sapelli.

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.

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.

RADON

Det legges sperreduk mot radongass og røropplegg under huset slik at det senere er mulig å montere et avtrekk.

3. Utvendige anlegg

TEKNISKE ANLEGG I GRUNNEN

Overvannshåndtering

Adkomster bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Avløp fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til kommunalt ledningsnett.

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 og svakstrømskap. Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingsskap og svakstrømskap. Alle boliger får utvendig målerskap.

OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier og offentlige vann- og avløpsledninger over-

dras til kommunen som vil være ansvarlig for drift og vedlikehold.

PRIVATE FELLESAREALER

Lekearealer opparbeides ihht situasjonsplan.

Det blir anlagt et fordrøyningsmagasin i lekeareal/stiforbindelsen sør på feltet som ivaretar overvann fra veien. Beboerforeningen vil ha ansvar for drift og vedlikehold av dette magasinet.

PRIVATE AREALER

Gårdsplass inkludert gangstier blir gruset. Foran inngangsdør legges betongheller, se kontraktstegning. Tomten leveres ferdig sådd. Høydeforskjeller mellom tomter og tilstøtende terreng løses med skråninger.

SKILT OG POSTKASSER

JM setter opp felles stativ for postkasser i samråd med postverket. På husvegg settes det opp husnummerskilt.

4. Tekniske opplysninger

Fundamentering	Plate på ringmur og såle av betong med isolasjon på stabil grunn.
Yttervegger	Yttervegger utføres av bindingsverk av tre med 25 cm isolasjon.
Vinduer	Vindu leveres med U-verdi under myndighetenes krav.
Fasademateriale	Trepanel, ferdig malt. Noe malerarbeid utføres etter montering som vil kunne medføre stedvis nyanseforskjeller.
Yttertak	Takene tekkes med betongtakstein lagt på lekter. Tak over bod, terrasser og inngangspartier tekkes med takpapp. Det monteres takrenner med nedløp ut på terreng. På tak monteres snøfangere.
Uteplass	Det leveres 12 kvm. gruset uteplass på stueside.
Innvendige vegger	Innvendige lettvegger bygges med trestender og isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd. Der veggene skal kles med fliser legges et lag sopp- og fuktresistent plate og et lag kryssfiner.
Etasjeskiller	Etasjeskiller utføres av I-bjelker av tre med undergulv av sponplater på oversiden og 10 cm mineralull isolasjon for å dempe lyd. Ventilasjon og rør legges i bjelkelaget.
Innvendig trapp	Leveres hvitmalt, åpen.
Carport/Garasje	Garasje med carport kan leveres som tilvalg. For tomt 7, 21, 28, 30 og 32 kan garasje leveres som tilvalg. NB! Garasje/carport må bygges etter tegninger som JM Norge AS har utarbeidet for feltet.
Boder	Utvendig sportsbod på ca. 5 kvm leveres til hver bolig.
Avfallshåndtering	Egne avfallsbeholdere på hver tomt.
Vann og sanitær	Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som er vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaske-maskin. 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 i bad i 2.etg. Vannledningene påsettes stoppekran for hver bolig. Det leveres en varmtvannsbereider på 180 liter integrert i ventilasjonsanlegget. Det leveres 1 stk hagevanningskran til hver bolig.
Elektro sterkstrøm	El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400.
Belysning	Det leveres spotter med dimmer på badene, i tillegg til lys over speil. På kjøkken leveres belysning under overskap. Det leveres lampe i innvendig og utvendig bod, samt to utelamper. Utover dette er det lagt opp DCL-punkt i tak og/eller stikk på vegg ved tak i alle rom.
Varme og ventilasjon	Det leveres NILAN Compact P, et kombinert ventilasjons- og varmeanlegg. Anlegget sørger for balansert ventilasjon, samt varmegjenvinning med varmepumpefunksjon for produksjon av varmtvann. Filtrert og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom og kjøkken. Kjøkkenhette er utstyrt med egen vifte og styretablå og er ikke tilsluttet øvrig ventilasjon. Det leveres vannbåren gulvvarme tilkoblet elkolbe i hele første etasje samt bad i andre etasje.
TV og bredbånd	Kabler for TV og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til 1 stk koblingspunkt i hver bolig. Leverandør er HomeNet. Kunden avklarer abonnement med signalleverandør.
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 osv. 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.
Fasadefarger	JM har sammen med arkitekt fargesatt boligene. Døvlerønningen 10, 18, 21, 24 og 32 leveres med hovedfarge Jotun Delicate Blue 5445. Døvlerønningen 7, 8, 12, 16, 22, 26 og 30 leveres med hovedfarge Jotun Morgendis 9915. Døvlerønningen 6, 20 og 28 leveres med hovedfarge Jotun Stockholmsgrønn 7653. Døvlerønningen 4 og 14 leveres med hovedfarge Jotun Muted Yellow 10168. Alle kontrastfelt leveres i farge Antikkgrå 1973.

5. Innredninger og overflater

BOLIGENE

OVERFLATER

Gulv leveres med hvitpigmentert tre-stavs eik. Gulv i våtrom er flislagt med gjennomfargede fliser i 15x15. Vegger i våtrom er flislagt med hvite matte fliser i 20x40 cm i stående setting. Himlinger og øvrige vegger er malt gips, malt i estetisk klasse K2.

Bad i første etasje har nedforet himling.

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

Dør- og vindusgerikter leveres i med glatt, malt overflate. Det leveres ikke taklister, overgang vegg/tak blir sparklet og malt.

I nye bygg vil det kunne oppstå svinnriss ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer og bevegelse i konstruksjonen. Det påpekes spesielt at oppsprekking mellom listverk og tak/veggflater, samt hjørner på dør- og vindusbelistning, ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra normal god håndverksmessig standard.

For å redusere omfanget av oppsprekking anbefales det å ikke ha for lav relativ luftfuktighet i boligen, som kan oppnås ved å f.eks anskaffe luftfukter. Parkett som sprekker opp og skjøter som utvider seg skyldes ofte også feil relativ fuktighet (RF). Parkettleverandører stiller ingen garanti på produktet hvis ikke dette er ivaretatt. JM anbefaler å holde RF mellom 30-60%. Det vil ivareta både krav fra parkettleverandør og anbefalinger fra FHI.

VINDUER OG TERRASSEDØRER

Vinduer og terrassedører er av tre og leveres hvite, ferdig overflatebehandlet fra fabrikk.

Store temperaturforskjeller på glassflaten kan forårsake termisk brudd (sprekker i glasset). Dette påvirker og kan forårsake termisk brudd:

- Utv. solskjerming som bare delvis skjerner for glassflaten
- Innv. avskjerming som er montert for nær glasset kan hindre god ventilasjon mellom glass og avskjerming.
- Innv. avskjerming som bare dekker deler av overflaten.
- Møbler/interiør som plasseres for nær glassflaten.
- Folie/etiketter som pålimes større deler av glassflaten.

Tilfeller av dette kan ikke kreves utbedret som garantiarbeider.

INNREDNINGER

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene.

Kjøkken leveres av Marbodal, eller tilsvarende, med integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av INR eller tilsvarende. Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom leveres av Elfa eller tilsvarende.

DØRER

Inngangsdør leveres i isolert utførelse med sidefelt. Karm og dørblad leveres ferdig malt fra fabrikk. Dørene blir utstyrt med FG-godkjente låser. Innvendige dører leveres med karmen og massivt dørblad i malt, hvit utførelse.

Rom	Gulv	Vegger	Himling
Entré	Keramiske fliser	Malt gips, Jotun 10341 Kalk	Malt gips, Jotun 9918. Klassisk hvit
Kjøkken	Eikeparkett	Malt gips, Jotun 10341 Kalk	Malt gips, Jotun 9918. Klassisk hvit
Stue	Eikeparkett	Malt gips, Jotun 10341 Kalk	Malt gips, Jotun 9918. Klassisk hvit
Soverom og innvendig bod	Eikeparkett	Malt gips, Jotun 10341 Kalk	Malt gips, Jotun 9918. Klassisk hvit
Bad 1	Keramiske fliser. Sluk	Keramiske fliser	Malt gips, Jotun 9918. Klassisk hvit
Bad 2	Keramiske fliser. Sluk	Keramiske fliser	Nedforet himling. Malt gips, Jotun 9918. Klassisk hvit
Sportsbod	Ubehandlet betong	Ubehandlet bakside av kledning	Ubehandlet bjelkelag

6. Innredningsvalg

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 foretas i JM's digitale innredningsvelger.

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 innredningsvelgeren. 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 osv., jf. bustadsoppføringslova (buofl) § 44.

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 innredningsvelgeren 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 uansett ikke bli godkjent av JM. Videre tar JM 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

I den digitale innredningsvelgeren gis det en oversikt over hva som inngår i boligen, ulike valg som er kostnadsfrie og hvilke tilvalg som kan bestilles og pris for tilvalgene. 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.

Bestilling av tilvalg kan først skje etter at byggestart er besluttet. Kjøper vil da motta en innlogging til JM's digitale innredningsvelger. Under tilvalgsprosessen vil prosjektets innredningsansvarlig veilede og gi gode råd. JM Norge har et showroom hvor det vil være mulig å komme å se utstillinger, vareprøver og lignende etter avtale.

TILVALGSFRIST

JM's representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Fristen fremgår også av velkomstbildet i innredningsvelgeren. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalgsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede.

TILVALGSBESTILLING – PRISER

Alle priser er inklusive mva og viser merkostnaden for å oppgradere fra JM Original til det aktuelle tilvalgsproduktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

Enkelte produkter som inngår i JM Original og som ikke erstattes/oppgraderes av et nytt produkt iht. Innredningsvelgeren, kan man be om ikke skal leveres. I så fall gis det ikke kompensasjon for at slike produkter utgår fra leveransen.

KONTROLL AV BESTILLING

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

SIGNERING

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalgsfristen 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 minnepenn med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold.

ERKLÆRINGER

På eiendommen tinglyses rettigheter og plikter i forhold til felles friområder og annet.

DRIFSAVTALER

JM vil på vegne av deg som kjøper inngå avtaler om strømleveranser og abonnement på antenne/internett/telefon. 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. JM's reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drift og vedlikehold.

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.

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 tomteverdien, som utgjør kr 7 353,-. I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr 585,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 172,-. 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. Kjøper 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.

Prosjektet vil bli delt opp i inntil tre salgstrinn. JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten for hvert trinn:

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

Frist for å løfte forbeholdene er senest 8 måneder etter salgsstart for hvert trinn. 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.

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

TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

OVERTAKELSE

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 ferdigstilling av boligen.

Forhåndsbefering av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Du bør delta i beferingen 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 svinnriss, sprekker 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 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 utvendige arbeider som for eksempel utvendig maling og terrengarbeider.

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/føringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert, 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 solgte 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, 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.

PRODUKTENDRINGER

Det tas forbehold om leveransehindringer samt endringer av modeller for maskiner, materialer og varer. Utskiftning til annen maskin, materiale eller vare med tilsvarende kvalitet og funksjon, kan forekomme uten varsel.

FORSIKRING

JM holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Kjøper må tegne forsikring fra overtakelse.

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 fra overtakelsesdato.

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

Tomten 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.

HEFTELSE

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).

Boligen overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitut) som fremgår av grunnbokutskriften. I tillegg har JM rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til bruk av fellesarealer eller naboforhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

LIKINGSVERDI

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

HUSEIERFORENING

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av den huseierforening (eller liknende) som etableres for drift av lekeplaser og vegetasjonsskjerm.

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.

OPPGJØRSMEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE, MEGLERHONORAR OSV.

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 oppgjørsmegler 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. Samtykke vil bare bli gitt dersom kjøper er en forbruker som på grunn av endringer i familieforhold, arbeidsforhold eller økonomiske grunner har behov for å komme seg ut av avtalen. Ved slik transport kan JM's salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. JM kan også stille andre vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 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. Det er en forutsetning for kontrakten at JM's kjøpekontrakt benyttes og det kan ikke gjøres endringer i denne. Som vedlegg til kjøpekontrakten vil det foruten denne leveransebeskrivelse også medfølge øvrig informasjon som kontraktstegning og øvrige tegninger, situasjonsplan, grunnboksutskift, reguleringskart- og bestemmelser som dermed også blir en del av kontrakten.

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

Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvis har gjort før deg. I over 80 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?

Velkommen hjem.

